

COSTLE S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 y 2012**

(Expresadas en USDólares)

A. COSTLE S.A.:

La Compañía fue constituida el 14 de junio de 1999, y aprobada mediante resolución No. 06-G-IJ-0000295 de la Superintendencia de Compañías; su actividad principal es la compra - venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del período terminado al 31 de diciembre de 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó a partir del ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía presenta dentro de sus activos financieros las partidas por cobrar, que incluyen principalmente la cartera propia y las cuentas por cobrar a constructores y contratistas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

Inventarios: Registra el valor del costo de los bienes inmuebles sobre los cuales no existe escritura de venta, sólo reservas.

COSTLE S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Propiedades, maquinaria y equipos. Las propiedades y equipos son registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

El costo incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de los activos. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones menores o mantenimientos y son registrados en resultados cuando son incurridos.

La vida útil promedio estimadas de propiedades y equipos son las siguientes:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Equipos de oficina	10
Vehículos	5
Maquinarias	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan si es necesario, en la fecha de cada balance

Cuando el valor en libros de un activo de propiedades, maquinarias y equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, maquinarias y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables.

Viviendas reservadas. Registra el valor de la reserva de los bienes inmuebles pendientes de liquidar a los clientes.

Impuesto a la renta corriente y diferido:

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible

COSTLE S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido: El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando las tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del Estado de Situación Financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

En cada cierre contable se revisa que los impuestos corrientes y diferidos registrados tanto en el activo y pasivo se encuentran vigentes a fin de determinar su derecho de cobro u obligación de pago, de ser el caso, efectuándose las correcciones a los mismos de acuerdo con el resultados del análisis antes mencionado.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos. Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Reconocimiento de ingresos y gastos: Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar de la venta de viviendas en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de rebajas y descuentos otorgados.

COSTLE S.A.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES: (Continuación)

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la compañía hace entrega de la vivienda al comprador.

Son registrados de acuerdo a convenio de promesa de venta, tabla de amortización y letra de cambio en función de lo cobrado por concepto de intereses y cuando se efectúa la transferencia de dominio, una vez cancelada la totalidad del bien.

Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo de liquidez
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio. Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera en un instrumento financiero que enfrenta la Compañía cuando la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo. La Compañía no tiene inversiones en valores que se puedan ver afectadas por las fluctuaciones de las tasas de interés.

COSTLE S.A.**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El Departamento Financiero hace un seguimiento de las previsiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo operacional: Los riesgos operativos están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Caja		39,527	79,642
Bancos	(1)	671,792	205,870
		<u>711,319</u>	<u>285,512</u>

(1) Incluye principalmente US\$614,746 (US\$25,196 en el 2012) mantenidos en una cuenta corriente en Banco del Pacífico S.A.

COSTLE S.A.**D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Documentos por cobrar a clientes	(1)	478,940	649,279
Compañías relacionadas (Nota K)		2,924,903	2,923,491
Otros deudores varios	(2)	346,975	1,022,924
		3,750,818	4,595,694
Provisión para cuentas incobrables		(1,447)	(776)
		<u>3,749,371</u>	<u>4,594,918</u>

(1) Incluye principalmente US\$450,297 (US\$296,851 en el 2012) de cartera propia.

(2) Incluye principalmente US\$253,288 (US\$237,975 en el 2012) que corresponde a préstamos a constructores.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Obras en construcción	(1)	237,299	816,944
Construcción	(2)	148,858	2,829,313
Construcciones adicionales		41,232	25,582
		<u>427,389</u>	<u>3,671,839</u>

(1) Incluye principalmente US\$146,622 (US\$682,142 en el 2012) que corresponde a mejoras de terrenos en el sector "D".

(2) Incluye principalmente US\$122,371 (US\$213,678 en el 2012) que corresponde a construcción de viviendas en el sector "C".

F. PROPIEDADES, MAQUINARIA Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2013	Adiciones	Ventas y bajas	Saldo al 31/12/2013
Muebles y enseres	42,868			42,868
Equipos de computación	73,120			73,120
Equipos de oficina	35,755		(571)	35,184
Vehículos	79,360		(24,420)	54,940
Maquinarias	37,701			37,701
	268,804		(24,991)	243,813
Depreciación acumulada	(186,472)	(16,883)	24,991	(178,364)
	<u>82,332</u>	<u>(16,883)</u>		<u>65,449</u>

COSTLE S.A.**G. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:**

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Impuestos	(1)	332,085	493,142
Fondos de garantía	(2)	76,430	108,342
Varias cuentas por pagar	(3)	2,462,998	4,382,728
		<u>2,871,513</u>	<u>4,984,212</u>

(1) Incluye principalmente US\$327,165 (US\$459,186 en el 2012) por el impuesto a la renta por pagar (Ver Nota J)

(2) Corresponde a las retenciones de los fondos de garantía establecidos en los respectivos contratos con los constructores.

(3) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Viviendas reservadas	(4)	2,396,458	3,944,560
Adicionales de viviendas reservadas		(9,686)	38,334
Proveedores		5,052	3,908
Valores a favor de clientes retirados		19,935	30,302
Valores a favor de clientes		10,745	11,090
Depósitos no identificados		23,735	5,405
Cartera transferida			347,476
Valores a favor de los constructores		1,345	1,653
Salario digno		1,264	
Otros acreedores		14,150	
		<u>2,462,998</u>	<u>4,382,728</u>

(4) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas en la Urbanización Matices

H. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social		683	14,917
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota J)		376,697	468,459
Préstamos quirografarios		151	4,755
Otros		8	
		<u>377,539</u>	<u>488,131</u>

COSTLE S.A.**I. PATRIMONIO:**

Capital social: Representan 800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar 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.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

J. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2013	2012
Utilidad contable	2,511,309	3,123,058
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades	376,696	468,459
Utilidad gravable	2,134,615	2,654,599
Más: Gastos no deducibles	81,264	29,603
Participación atribuible ingresos exentos	52,486	28,314
Menos: Deducciones especiales derivadas del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones		1,411
Dividendos exentos	349,913	188,762
Base imponible para impuesto a la renta	1,918,452	2,522,343
Impuesto a la renta causado	422,059	580,139
Menos:		
Anticipos de Impuesto a la Renta	94,581	119,808
Retenciones en la fuente	313	253
Retenciones por dividendos anticipados		892
Impuesto a la Renta por pagar	327,165	459,186

COSTLE S.A.**K. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS:**

<u>Cuentas por cobrar:</u>	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Hershcorp S.A.		171,606
Venetiancorp S.A.	2,000,000	2,751,885
Caubyn S.A.	924,903	
	2,924,903	2,923,491

L. DERECHOS FIDUCIARIOS EN FIDEICOMISO MERCANTIL "COSTLE":

- Fecha de constitución** : 30 de septiembre de 2008
- Constituyentes** : Costle S.A., Fideicomiso Jardines, Fideicomiso Torres del Salado, Fideicomiso Lago Azul, Urbanización Matices de Samborondon.
- Fiduciaria** : Con fecha 1 de Agosto de 2008, ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Dr. Roger Arosemena, se suscribió la escritura de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA Y PAGO COSTLE, bajo la administración y representación legal de INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS INTEGRASA cuyo beneficiario del remanente es la Compañía COSTLE S.A.
- Bienes Fideicomitados** : Mediante escritura de constitución del 30 de septiembre de 2008 se aportaron 148 inmuebles.
- Finalidad** : Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los DEUDORES, es decir, del propio que por el presente acto se constituye Fideicomiso Mercantil de Garantía y Pago denominado FIDEICOMISO COSTLE y de la Compañía COSTLE S.A.
- Custodia** : Los bienes fideicomitados están bajo la custodia de las promotoras, siendo el fideicomiso el propietario de la cartera aportada
- Plazo** : Tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con su objeto, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años).

M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas,

COSTLE S.A.**M. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:** (Continuación)

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

N. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP G 14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada

O. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.