

Quito, 21 de marzo del 2013

Señores  
Accionistas  
INMOCOSTAZUL.-

De acuerdo a lo dispuesto por la Ley de Compañías, el Reglamento para la presentación de Informes Anuales de los Administradores a las Juntas Generales, presento a Ustedes, el Informe de Actividades y Resultados del ejercicio económico al 31 de diciembre del 2012 de la compañía INMOBILIARIA COSTAZUL S.A., INMOCOSTAZUL.

## **1. CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS Y CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES DE LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

La actividad pre-operacional de Inmocostazul se desarrolló durante el ejercicio 2012 de manera normal, en base a los lineamientos estipulados por los Accionistas. Durante el año 2012, la compañía realizó la construcción de las instalaciones del nuevo Complejo Deportivo de la Ciudad de Manta, ubicado en la vía Manta a San Mateo. La obra concluyó a mediados de diciembre. Los objetivos trazados para el ejercicio económico fueron cumplidos.

El 23 de agosto del 2012 se suscribió un adendum al contrato de construcción llave en mano, firmado el 27 de diciembre del 2011, por obras adicionales por un valor de USD1.197.000 dólares más IVA.

El 6 de septiembre del 2012, se firmó la escritura de compra-venta a favor de la empresa y como vendedor participó el CIRCULO DE PERIODISTAS DEPORTIVOS DEL ECUADOR NUCLEO DE MANABI, de un lote de terreno ubicado en la calle Veinte y Avenida M-Cuatro, barrio Perpetuo Socorro de la ciudad de Manta, con una extensión de 1.394 metros cuadrados. El precio de compra fue de USD440.000 dólares.

El 6 de diciembre del 2012, la ASOCIACION INTERPROFESIONAL DE FOTOGRAFOS PROFESIONALES, OPERARIOS Y ANEXOS DE MANTA, otorgaron la escritura definitiva de compraventa a favor de la empresa de un lote de terreno ubicado en la calle Veinte y Avenida M-Cuatro, barrio Perpetuo Socorro de la ciudad de Manta, con una extensión de 741 metros cuadrados. El precio de compra fue de USD200.000 dólares.

INMOCOSTAZUL ha cumplido con todas las obligaciones dentro de los plazos pertinentes con los Organismos de Control y con todas las disposiciones de la Junta General de Accionistas. INMOCOSTAZUL ha cumplido con las resoluciones adoptadas por los organismos pertinentes, en lo referente a los temas de propiedad intelectual y derechos de autor, como registro y uso de marcas, licencias y patentes.

## **2. ANÁLISIS DE ESTADOS FINANCIEROS**

El estado de situación financiera refleja el aumento en cuentas por cobrar producto de los anticipos entregados al constructor y un incremento de los activos no corrientes debido a la construcción de las instalaciones deportivas. También se evidencia un aumento considerable en las cuentas de patrimonio debido a los aumentos para futuras capitalizaciones para financiar la construcción del complejo deportivo.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Expresado en U.S. dólares)

	2012	2011	VARIACION USD	VARIACION %
<b>ACTIVOS</b>				
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>				
Efectivo y Bancos	42.761	4.598	38.165	830%
Cuentas por Cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	1.215.500	-	1.215.500	
Activos por impuestos corrientes	244.830	-	244.830	
<b>Total activos corrientes</b>	<b>1.503.093</b>	<b>4.598</b>	<b>1.498.495</b>	<b>32590%</b>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>				
Propiedad y total	8.102.240	4.999.800	3.102.440	62%
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>9.605.333</b>	<b>5.004.398</b>	<b>4.600.935</b>	<b>92%</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>				
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	5.845	-	5.845	
Pasivos por impuestos Corrientes	29.180	-	29.180	
<b>Total pasivos corrientes</b>	<b>35.025</b>	<b>-</b>	<b>35.025</b>	
<b>Total pasivos</b>	<b>35.025</b>	<b>-</b>	<b>35.025</b>	
<b>PATRIMONIO:</b>				
Capital social	5.000.000	5.000.000	-	0%
Aportes futuras capitalizaciones	4.768.750	5.000	4.763.750	95275%
Resultados acumulados	(198.442)	(602)	(197.840)	32864%
<b>Total patrimonio</b>	<b>9.570.308</b>	<b>5.004.398</b>	<b>4.565.910</b>	<b>91%</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b>9.605.333</b>	<b>5.004.398</b>	<b>4.600.935</b>	<b>92%</b>

El estado de resultados integrales demuestra los ingresos por un valor de \$1.511 dólares producto de intereses financieros y muestra los gastos que incurrió la empresa para sustentar la construcción de las instalaciones deportivas durante el ejercicio 2012. Todos los gastos fueron necesarios para avanzar en el proceso de construcción y en el proceso de permuta de los terrenos. Los resultados económicos arrojan una pérdida de \$197.840 dólares.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012**  
(Expresado en U.S. dólares)

	2012	2011	USD	%
<b>INGRESOS ORDINARIOS Y TOTAL</b>	<b>1.511</b>	<b>-</b>	<b>1,511</b>	
<b>MARGEN BRUTO</b>	<b>1.511</b>	<b>-</b>	<b>1,511</b>	
Gastos de Administración				
Pago a mandatarios	(7.402)	-	(7.402)	
Honorarios y servicios consultoría	(17.623)	-	(17.623)	
Servicios de Terceros	(56.551)	-	(56.551)	
Mobilización	(603)	-	(603)	
Gastos de gestión y viaje	(2.062)	(569)	(1.493)	262%
Suministros, materiales y herramientas	(1.970)	-	(1.970)	
Impuestos, tasas y contribuciones	(73.627)	-	(73.627)	
Promoción y Publicidad	(24.560)	-	(24.560)	
Otros gastos	(14.856)	(22)	(14.834)	67427%
<b>Total Gastos de Administración</b>	<b>(199.254)</b>	<b>(591)</b>	<b>(198.663)</b>	<b>33615%</b>
Gastos Financieros				
Intereses y comisiones bancarios y total	(97)	(11)	(86)	782%
<b>Total Gastos Financieros</b>	<b>(97)</b>	<b>(11)</b>	<b>(86)</b>	<b>782%</b>
<b>TOTAL PÉRDIDA DEL EJERCICIO Y RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO</b>	<b>(197.840)</b>	<b>(602)</b>	<b>(197.238)</b>	<b>32764%</b>

### 3. INFORMES DE AUDITORIA EXTERNA Y DE COMISARIO

El Informe de Auditoría Externa del ejercicio económico 2012, emitido por ASTRILEG CIA. LTDA., y el Informe de Comisario, no plantean ninguna excepción o limitación al manejo contable, financiero y operativo de la Compañía.

#### **4. INFORMACION SOBRE HECHOS EXTRAORDINARIOS**

En el ámbito administrativo, laboral y legal no se han producido hechos extraordinarios durante el ejercicio económico 2012 o eventos que pudieran afectar considerablemente la liquidez o solvencia de la compañía en el futuro.

#### **5. RECOMENDACION A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS**

Se recomienda a la Junta General de Accionistas mantener inalterables los objetivos trazados, que consisten en firmar la permuta de los terrenos con el Municipio de la Ciudad de Manta y empezar el proceso de diseño de planos de nuevo centro comercial y procesar los permisos para la construcción del mismo y al mismo tiempo empezar los procesos de negociación y firma de los contratos de integración.

#### **6. PROPUESTA SOBRE LOS RESULTADOS ECONOMICOS**

Por la magnitud de la inversión realizada en la construcción y los gastos pre-operacionales durante el ejercicio comentado se produjo un resultado económico negativo de USD197.840 dólares. Se recomienda que la pérdida sea reclasificada durante el año 2013 como pérdida de ejercicios anteriores.

Atentamente,



Ricardo Fernández de Córdova Carvajal  
**GERENTE GENERAL**