

C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

**A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A**

He examinado los estados financieros de **INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A.**, los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2011, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha, un resumen de políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presentan estados financieros, tomado como referencia el 31 de Diciembre del 2011, tal como lo dispone la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

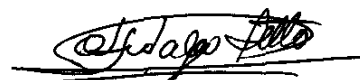
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las **Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF**. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error, la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias

Responsabilidad del Auditor:

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de esos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión

Opinión:

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A.** al 31 de Diciembre del 2011 y, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de 2010.



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104

Guayaquil, 4 de Junio del 2012



INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

Notas

ACTIVO

Corriente

Caja y Bancos		413.342
Cuentas por Cobrar	2	1.173.685

Total Activo Corriente	1.587.027
-------------------------------	-----------

No Corrientes

Equipos Neto	3	15.361
--------------	---	--------

Cargos Diferidos		11.357
------------------	--	--------

Total del Activo	1.613.745
-------------------------	-----------

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
Pasivo e Inversión de los Accionistas		
Corriente		
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		214.617
Cuentas por Pagar	4	27.311
15% Participación Trabajadores		4.590
Total Pasivo Corriente		246.518
Largo Plazo	5	1.263.000
Total Pasivo		1.509.518
		=====
Inversión de los Accionistas		
Capital Social	6	6.680
Reserva Legal	7	6.671
Reserva de Capital		33.121
Resultados Acumulaos		40.850
Utilidad del Ejercicio		16.905
Total Inversión de los Accionistas		104.227
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		1.613.745
		=====

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	
INGRESOS		
Ventas		698.457
GASTOS /OTROS INGRESOS		
Administrativos		-683.236
Otros Ingresos		15.381
Total Gastos/Otros Ingresos		-667.855
Utilidad Antes 15% Participación		30.602
15% Participación Trabajadores	8	-4.590
Utilidad Antes Impuesto Renta		26.012
Impuesto Renta	9	-6.917
Utilidad después Impuesto Renta		19.095
Reserva Legal		-2.190
Utilidad Neta		16.905
		=====

Véanse la Notas que acompañan los Estados Financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

Capital Social

Saldo al Inicio y Final del Año	6.680
	=====

Reserva Legal

Saldo al Inicio del Año	4.481
Incremento	2.190

Saldo al Final del Año	6.671
	=====

Reserva de Capital

Saldo al Inicio y Final del Año	33.121
	=====

Resultados Acumulados

Años Anteriores	40.850
Utilidad del Ejercicio	16.905

Total	57.755
	=====

Total Patrimonio de los Accionistas	104.227
	=====

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

Utilidad Neta	16.905
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta	
Depreciaciones	3.238
(Aumento) Disminuciones en :	
Cuentas Por Cobrar	-70.840
Cargos Diferidos	-8.067
Aumento (Disminución) en:	
Cuentas por Pagar	17.086
Beneficios Sociales Por Pagar	3.070
Total Ajustes	-55.513
Efectivo Provisto para Operaciones	-38.608
Incremento Deuda Largo Plazo	114.095
Disminución Activo Fijo	3.207
Incremento Deuda Corto Plazo	214.617
Incremento Reserva Legal	2.191
Disminución Neta del Efectivo	295.502
Efectivo al Inicio del Año	117.840
Efectivo al Final del Año	413.342

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A

es una compañía cuyas principales actividades son el Alquiler, Compra- Ventas y explotación de Bienes Inmuebles
Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador. La compañía adoptó para el ejercicio 2012 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), tomando como referencia los saldos al 31 de Diciembre del 2011, Los estados financieros hasta el 31 de Diciembre del 2011 fueron preparados en base NEC. Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de información financiera aplicables al período que se inicia el 1 de Enero del 2012..

b) Equipos

Registrados a su costo histórico. Las renovaciones importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan como gastos

d) Depreciaciones

Muebles y Enseres – Equipos	10%
Equipos de Computo	33%

(Expresado en Dólares)

2. CUENTAS POR COBRAR

Cientes	682.393
Impuestos	118.566
Resultado Aplicación NEC 15	370.150
Varios	2.576
Total	<u>1.173.685</u>

3. EQUIPOS NETO

	SALDO AL 31/12/2010	Incremento (Disminución)	SALDO AL 31/12/2011
Maquinarias y Muebles	10.296	6.913	17.209
Equipos de Computo	8.219	861	9.080
Vehículos	10.981	-10.981	0
(-) Depreciación Acumulada	-7.690	-3.238	-10.928
Neto	<u>21.806</u>	<u>-6.445</u>	<u>15.361</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Proveedores	11.132
Impuestos	72
Otros.	16.107
Total	<u>27.311</u>

5. LARGO PLAZO

Banco de Guayaquil	
Vence 26/03/2012 Interés 11.72%	85.000
Vence 17/04/2012 Interés 11.72%	100.000
Mutualista Pichincha	
Vence 08/04/2012 Interés 9.96%	650.000
Proveedores	428.000
Total	<u>1.263.000</u>

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el Capital Social consiste de 6.680 acciones nominativas de US \$ 1.00 cada una..

7. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías dispone que las sociedades anónimas apropien sobre las utilidades del ejercicio un 10%, hasta completar el 50% del Capital Social. Esta reserva no es distribuible, pero sirve para cubrir pérdidas.

8 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

Las Leyes Laborales del Ecuador disponen que las empresas paguen a sus trabajadores la participación de las utilidades, calculada antes del impuesto a la renta.

9. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2011

10 ACCIONISTAS

No revela movimiento Neto

11. RELACIONAS

No revela Movimiento neto revelado con relacionadas

12. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

13. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

15. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No han ocurrido acontecimientos relevantes hasta la fecha de emisión del informe.

16. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA

La Compañía cumplió con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, que resuelve en su punto 3 la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de Enero 1 del 2012 para las PYMES, estableciendo el año 2011 como período de transición. No se establecen sanciones en mencionada resolución pero si la obligatoriedad de implementar