

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS 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 2012 y 2011, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por los años terminados en esas fechas, un resumen de políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

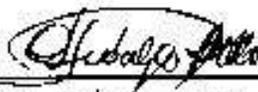
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración 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 2012 y 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas.



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

Guayaquil, 14 de Mayo del 2013

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2012	2011
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo y Equivalente al Efectivo		278.608	413.342
Inversiones Corrientes	2	85.197	0
Cuentas por Cobrar	3	1.929.517	1.173.685
Inventarios en Proceso	4	5.217.926	0
Total Activo Corriente		<u>7.511.248</u>	<u>1.587.027</u>
No Corrientes			
Equipos Neto	5	24.524	15.361
Cargos Diferidos		136.102	11.357
Total del Activo		<u>7.671.874</u>	<u>1.613.745</u>
Pasivo e Inversión de los Accionistas			
Corriente			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		0	214.617
Cuentas por Pagar	6	3.520.895	27.311
Beneficio Sociales por Pagar		11.484	4.590
Total Pasivo Corriente		<u>3.532.379</u>	<u>246.518</u>
Largo Plazo	7	3.924.136	1.263.000
Total Pasivo		<u>7.456.515</u>	<u>1.509.518</u>
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	8	100.000	6.680
Reserva Legal	9	6.671	6.671
Aplicación NIIF primera vez		23.320	33.121
Resultados Acumulados		57.755	40.850
Utilidad del Ejercicio		27.613	16.905
Total Inversión de los Accionistas		<u>215.359</u>	<u>104.227</u>
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		<u>7.671.874</u>	<u>1.613.745</u>

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2012	2011
INGRESOS			
Ventas		688.388	698.457
EGRESOS			
GASTOS / OTROS INGRESOS			
Administrativos		-642.687	-683.236
Otros Ingresos		417	15.381
Total Gastos/Otros Ingresos		<u>-642.270</u>	<u>-667.855</u>
Utilidad Antes 15% Participación		46.118	30.602
15% Participación Trabajadores	10	-6.918	-4.590
Utilidad Antes Impuesto Renta		39.200	26.012
Impuesto Renta	11	-11.587	-6.917
Utilidad después Impuesto Renta		27.613	19.095
Reserva legal		0	-2.190
Utilidad Neta		<u>27.613</u>	<u>16.905</u>

Véanse la Notas que acompañan los Estados Financieros

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	2012	2011
Capital Social		
Saldo al Inicio del Año	6.680	6.680
Incremento	93.320	0
	<u>100.00</u>	<u>6.680</u>
	=====	=====
 Reserva Legal		
Saldo al Inicio del Año	6.671	4.481
Incremento	0	2.190
	<u>6.671</u>	<u>6.671</u>
	=====	=====
 Implementación NIIF primera vez		
Saldo al Inicio del Año	33.121	0
Incremento (Disminución)	-9.801	33.121
	<u>23.320</u>	<u>33.121</u>
	=====	=====
 Resultados Acumulados		
Años Anteriores	57.755	40.850
Utilidad del Ejercicio	27.613	16.905
	<u>85.368</u>	<u>57.755</u>
	=====	=====
 Total Patrimonio de los Accionistas	 <u>215.359</u>	 <u>104.227</u>
	=====	=====

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	2012	2011
Utilidad Neta	27.613	16.905
Ajustes para conciliar la Utilidad Neta	12.247	3.238
Depreciaciones		
(Aumento) Disminuciones en:	-755.832	-70.840
Cuentas Por Cobrar	-5.217.926	0
Inventarios	-124.745	-8.067
Cargos Diferidos		
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	3.493.584	17.086
Beneficios Sociales Por Pagar	6.894	3.070
Total Ajustes	-2.585.778	-88.513
Efectivo Provisto para Operaciones	-2.558.165	-38.608
Incremento Deuda Largo Plazo	2.661.136	114.905
(Incremento) Disminución Activo Fijo	-21.410	3.207
(Disminución) Incremento Deuda Corto Plazo	-214.617	214.617
Incremento Reserva Legal	0	2.191
Incremento Inversión Corriente	-85.197	0
Incremento Capital Social	93.320	0
Disminución NIIF primera vez	-9.801	0
Disminución Neta del Efectivo	-134.734	295.502
Efectivo al Inicio del Año	413.342	117.840
Efectivo al Final del Año	278.608	413.342

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

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 periodo que se inicia el 1 de Enero del 2012..

b) Resumen de la políticas de contabilidad más importantes

Los Ingresos y Gastos: se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

Impuesto a la renta: se registran al cierre del ejercicio en cuenta de pasivos, que se dan de baja Al momento del pago.

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

Los Inventarios están valorados al costo de adquisición.

La Propiedad se haya registrada al costo de adquisición. Las renovaciones y mejoras importantes se capitalizan, mientras que los reemplazos menores y mantenimientos que no alargan la vida útil del activo se cargan a gastos.

Depreciaciones

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

(Expresado en Dólares)

2. INVERSIONES CORRIENTES		2012	2011
Banco del Pacífico			
Depósito a plazo vence 03/06/2013 Int. 4.5%		84.997	0
Integración de Capital		200	0
		<u> </u>	<u> </u>
Total		85.197	0
		<u> </u>	<u> </u>
3. CUENTAS POR COBRAR			
Clientes		1.629.781	682.393
Impuestos		212.559	118.566
Resultado Aplicación NEC 15		0	370.150
Varios		87.177	2.576
		<u> </u>	<u> </u>
Total		1.929.517	1.173.685
		<u> </u>	<u> </u>
4. INVENTARIOS EN PROCESO			
Proyectos		2.960.308	0
Obras en Proceso		1.520.166	0
Terrenos disponibles		737.452	0
		<u> </u>	<u> </u>
Total		5.217.926	0
		<u> </u>	<u> </u>
5. EQUIPOS			
	31/12/2011	Movimiento	31/12/2012
Muebles y Enseres	17.209	1.825	19.034
Equipos de Computo	9.080	12.961	22.041
Instalaciones	0	6.624	6.624
(-) Depreciación Acumulada	-10.928	-12.247	-23.175
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>
Neto	15.361	9.163	24.524
	<u> </u>	<u> </u>	<u> </u>

(Expresado en Dólares)

6. CUENTAS POR PAGAR

Anticipo de Clientes	3.161.376	0
Proveedores	233.678	0
Impuestos	21.093	27.311
Otros.	104.748	0
Total	3.520.895	27.311

7. LARGO PLAZO

	2012	2011
Banco de Guayaquil		
Vence 21/01/201 Interés 9.83%	31.667	85.000
Vence 17/04/2012 Interés 11.72%	0	100.000
Mutualista Pichincha		
Vence 24/06/2013 Interés 9.33%	1.079.171	650.000
Proveedores	2.039.486	428.000
COSTAPROMO S.A.	305.812	0
Banco del Pichincha		
Vence 10/01/2013 Interés 10.17%	350.000	0
Banco Pacífico		
Vence 04/06/2013 Interés 11.51%	90.000	0
Otros	28.000	0
Total	3.924.136	1.263.000

8. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012, el Capital Social consiste de 2.500.000 acciones nominativas de US \$ 0.04 cada una. Con escritura de la Notaría Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil se aumentó el Capital Social a US\$ 100.000.00, inscrita en el registro mercantil hojas desde la 109.460 a la 109.478 con el número 18.567 de fecha Octubre 10 del 2012.

9. 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.

10. 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.

11. 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 2012

12. ACCIONISTAS

No revela movimiento Neto

13. RELACIONAS

No revela Movimiento neto revelado con relacionadas

14. 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.

15. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

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

16. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

17. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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