

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
ramiro@ramon.org

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Estados Financieros

Al 31 de Diciembre de 2018

INDICE

Informe del Auditor Independiente
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integral y Otros Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

1. Opinión

He auditado los Estados Financieros de la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre del 2018, Estado de Resultado, Estado de Cambio en el Patrimonio y el Estado de Flujo de Efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los Estados Financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales la situación financiera de la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. al 31 de diciembre del 2018; así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el Patrimonio Neto de los Accionistas y el Flujo de Efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF PYMES).

2. Fundamento de la Opinión

He realizado mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en la sección de Responsabilidades del Auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros. Soy independiente de la entidad de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de Estados Financieros en Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

3. Responsabilidades de la administración en relación con los Estados Financieros

La administración de la entidad es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), así como el control interno que la administración de la entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la entidad para continuar como empresa en

funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados a la continuidad del negocio, y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento como base contable, a menos que la administración pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La administración de la entidad es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la compañía.

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contenga mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detectara una incorrección material cuando existiere. Las incorrecciones materiales pueden surgir de fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, podrían influir razonablemente en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de auditoría, aplicaré mi juicio profesional y mantendré una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría, y como parte de mi responsabilidad manifiesto:

- Identifiqué y valoré los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñé y, apliqué procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos y obtuve evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso que la misma sea resultante de errores, ya que el fraude puede implicar la colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionalmente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtuve conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la entidad.
- Evalué la adecuación de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la administración.

- Concluí sobre el uso adecuado por parte de la administración, del principio contable de empresa en funcionamiento y determinamos en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la entidad para continuar como una empresa en funcionamiento. Si concluyo que existe una incertidumbre material, estoy obligado a exponer en mi informe de auditoría, las correspondientes revelaciones relacionadas con los estados financieros o, si tales revelaciones no son adecuadas, que expreso una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, eventos futuros o condiciones pueden causar que la entidad no pueda continuar como una empresa en funcionamiento.
- Evalué la correspondiente presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las operaciones subyacentes y eventos en una forma que logren su presentación razonable.

5. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios.

El informe con los contenidos de la Resolución SC.SG.DRS.G.14.005 y publicada en el Registro Oficial 209 del 21 de marzo del 2014, como también en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, expidió disposiciones a través de la cual regula las políticas, procedimientos y los mecanismos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, así como también por la Resolución No. UAF-DG-SO-2014-0002 del 3 de julio del 2014, expedida por el Consejo Nacional Contra El Lavado de Activos y el informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias como agente de recepción y percepción de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A., por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, se emiten por separado.

Guayaquil, 29 de Abril del 2019.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-RNAC 138

Econ. Ramiro Solano Nájera
No. Licencia Profesional: 2029
RAC Auditor: 0503545020001

007 100 1

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2011
 (Elaborado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2010	2011
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2	1,564,501.57	988,384.81
Activos Financieros	6	309,200.94	289,880.04
Activos por Impuestos Diferidos	7	246,760.55	527,325.81
Previsiones	8	1,895,771.51	1,357,338.87
Total Activos Corrientes		<u>4,016,234.57</u>	<u>3,163,030.53</u>
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	13,948.43	14,033.78
Inversiones No Corrientes	10	810,532.88	810,532.88
Activos Financieros	11	843,313.52	1,802,294.87
Total Activos No Corrientes		<u>1,667,794.83</u>	<u>2,626,861.53</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>5,684,029.40</u>	<u>5,789,892.06</u>

007 100 1

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010 Y 2011
 (Elaborado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2010	2011
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	828,118.28	870,083.21
Obligaciones con Instituciones Financieras	13	318,143.82	642,007.88
Ingresos a la Planta por Pagar del Ejercicio	14	0.00	0.00
Beneficios a los Empleados	15	48,875.02	44,748.78
Previsiones	16	1,215.43	818.50
Ingresos Diferidos	17	2,874,447.22	1,871,355.35
Total Pasivos Corrientes		<u>5,284,899.75</u>	<u>4,229,013.72</u>
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	18	800,000.00	570,000.00
Obligaciones con Instituciones Financieras	19	100,000.00	738,807.00
Beneficios a los Empleados	20	85,082.59	0.00
Previsiones	21	430,738.45	497,258.03
Total Pasivos No Corrientes		<u>1,316,821.04</u>	<u>1,796,065.03</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>6,601,720.79</u>	<u>6,025,078.75</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	22.1	100,000.00	100,000.00
Reservas	22.2	13,331.25	13,331.25
Resultados Acumulados	22.3	577,340.38	303,881.90
Resultados del Ejercicio	22.4	47,319.87	74,356.48
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		<u>828,001.50</u>	<u>481,570.63</u>
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		<u>7,429,722.29</u>	<u>6,506,649.38</u>

Elaborado por:


 Alejandra Cecilia Muñoz - Contadora General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Aprobado por:


 Ana María Valencia - Abogada - CEO Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

INMOBILIARIA COSTA RICA INMOOCOST S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias	28	8.645.317,53	8.725.291,82
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
EL COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		-4.847.178,20	-5.170.742,85
(+) Unidad Bruta de Ventas		<u>3.798.139,33</u>	<u>3.554.548,97</u>
(+) Otros Ingresos		10.368,37	444,46
(-) GASTOS			
(-) Gastos de Venta		-213.635,52	-48.058,00
(-) Gastos de Administración		-395.829,58	-3.347.081,00
(-) Gastos Financieros		-65.390,00	-28.832,00
(-) Otros Gastos		-2.990,00	-340,35
Total de Gastos		<u>-677.905,10</u>	<u>-4.164.311,35</u>
(=) Unidad antes de Participación a Trabajadores e Ingreso a las Ganancias		<u>340.502,60</u>	<u>390.661,87</u>
(-) Participación a Trabajadores		-21.000,27	-18.507,28
(-) Ingreso a las Ganancias		-71.851,88	-35.268,10
(=) Unidad Neta del Ejercicio		<u>47.650,05</u>	<u>74.886,49</u>
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año		0,00	0,00
(=) Resultado Total Integral del Año		<u>47.650,05</u>	<u>74.886,49</u>

Elaborado por:

Aljondra García Macías
 Aljondra García Macías - Contador General
 INMOBILIARIA COSTA RICA INMOOCOST S.A.

Aprobado por:

Alberto Valverde Parfín
 Ing. Alberto Valverde Parfín - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTA RICA INMOOCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOOCOST S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

091-118-1

	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
(+) Cobros por Actividades de Operación *Otros procedentes de la venta de bienes y/o prestación de Servicios	5.033.571,21
(-) Pagos por Actividades de Operación Pagos a proveedores por servicios de bienes y/o servicios Pagos a empleados Otros pagos por actividades de operación	-5.216.859,90 -336.168,00 -267.311,86
(-) Intereses pagados (+) Intereses recibidos (-) Impuestos a las ganancias pagados (+/-) Otros ajustes (añadidos) de efectivo	-55.000,00 0,00 -97.008,34 552.234,27
Flujos procedentes (añadidos) en actividades de operación	198.458,18
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
(-) Adquisición de Participaciones No Controladas (-) Adquisición de Propiedades, Planta y Equipo (+/-) Otros ajustes (añadidos) de efectivo	0,00 -4.191,10 758.894,61
Flujos procedentes (añadidos) en actividades de inversión	758.894,61
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
(-) Pago de préstamos (+/-) Otros ajustes (añadidos) de efectivo	-415.891,00 57.048,75
Flujos procedentes (añadidos) en actividades de financiación	-358.842,25
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	590.510,54
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al inicio del Periodo (-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	969.394,21 1.364.251,27
CONCILIACIÓN ENTRE LA UTILIDAD (PÉRDIDA) NETA Y FLUJO DE OPERACIÓN	
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta (+) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización (-) Ajustes por Gastos de Debitos (-) Ajustes por Impuestos a las Ganancias (-) Ajustes por Participación a Trabajadores (-) Otros Ajustes por Partidas Directas al Efectivo	162.001,60 3.443,10 0,00 31.661,66 -21.030,27 0,00
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
(-) Variación CaC Corrientes (-) Variación Otros CaC (-) Variación Anticipo a Proveedores (-) Variación Inventarios (-) Variación Otros Activos Corrientes (+) Variación CaP Corrientes (+) Variación Otros CaP (+) Variación Beneficio a Empleados (+) Variación Anticipo de Clientes (-) Variación Otros Pasivos Corrientes	-11.748,32 48.643,48 0,00 -538.432,84 0,00 51.048,73 -236.734,16 4.208,64 703.163,64 598,92
Flujos de efectivo procedentes de (añadidos en) actividades de operación	160.468,19
Variación Pago de Efectivo Actividades de Operación	0,00

Elaborado por:

 Alejandra García Morales - Contador General
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOOCOST S.A.

Aprobado por:

 Jg. Alberto Valverde Pachón - Rep. Legal
 INMOBILIARIA COSTANERA INMOOCOST S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares de los E. U.A.)

1. INFORMACION GENERAL

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. fue constituida el 08 de Febrero del 1993 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Siendo representada por el Ing. Alberto Valverde Farfán por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2018, han sido autorizados por la Administración para su emisión y puestos a disposición del Directorio para su respectiva aprobación para finalmente ser expuestos ante la Junta General de Accionistas que se realizará dentro de los plazos establecidos en la Ley de Compañías para su modificación y/o aprobación definitiva. Los estados financieros al 31 de Diciembre del 2018 fueron aprobados por la Junta Ordinaria de Accionistas en sesión del 22 de marzo del 2019.

2. BASES DE ELABORACIÓN Y RESUMEN DE POLÍTICAS

Los presentes estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) y adoptadas por la Superintendencia de Compañías de conformidad con la Resolución SC.DS.G.09.006 publicada en el Registro Oficial No. 94 del 23 de Diciembre del 2009.

2.1.- Bases de Elaboración

Los estados financieros han sido elaborados en base al criterio del costo histórico.

2.2.- Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía son expresadas en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros son expresados en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.



2.3.- Efectivo y Equivalentes al Efectivo

Incluye el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos locales y/o del exterior, inversiones con vencimientos originales dentro del periodo corriente y los sobregiros bancarios.

2.4.- Activos y Pasivos Financieros

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "cuentas y documentos por cobrar comerciales" y "otras cuentas y documentos por cobrar"; y, clasifica sus pasivos financieros en las categorías: "cuentas y documentos por pagar comerciales", "otras cuentas y documentos por pagar" y "obligaciones con instituciones financieras".

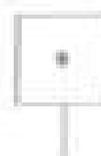
2.4.1.- Cuentas y Documentos por Cobrar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por cobrar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son activos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2.- Cuentas y Documentos por Pagar: Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar comerciales a entidades relacionadas y no relacionadas. Son pasivos financieros que no cotizan en un mercado activo, no generan intereses y surgen de las operaciones bajo condiciones normales de crédito por parte de los proveedores de la Compañía. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación, inicialmente son medidos a su valor razonable menos cualquier costo atribuible a la transacción. Posteriormente los activos y pasivos financieros se registran a su costo amortizado.

2.4.3.- Deterioro de Activos Financieros

La Compañía no establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar para cubrir cualquier riesgo de irrecuperabilidad inherente al otorgamiento de créditos directos con sus clientes, esta provisión es a razón del 1% anual sobre el saldo de cuentas por cobrar al 31 de Diciembre.



2.4.4.- Baja de Activos y Pasivos Financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5.- Otras Cuentas por Cobrar

Representadas principalmente por anticipos a partes relacionadas y proveedores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado y que es equivalente a su costo amortizado.

2.6.- Inventarios

Los inventarios se registran al menor entre su costo o valor neto de realización. El valor neto de realización es el precio de venta en el curso normal del negocio, menos sus costos de importación y los gastos de comercialización y distribución. El sistema de valoración de inventarios utilizado por la Compañía es el promedio ponderado.

2.7.- Propiedades, Planta y Equipos

Las propiedades, planta y equipos son registrados al costo histórico menos depreciación acumulada y deterioro del valor si lo hubiere. El costo incluye el valor de adquisición o construcción del activo. Los costos posteriores a la adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y éstos puedan ser medidos con fiabilidad. Los pagos por concepto de reparaciones o mantenimiento son reconocidos en el resultado del período en que se incurran.

A excepción de los terrenos, las propiedades, planta y equipos se deprecian bajo el método lineal basado en la estimación de su vida útil y no se considera un valor residual ya que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades, planta y equipos al finalizar su vida útil, será irrelevante. Las estimaciones de la vida útil y valor residual son revisadas, y ajustadas si es necesario, a la fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles de las propiedades, planta y equipos son las que se detallan a continuación:

Edificios	20 años
Navés, Aeronaves, Barcozas y Otros Similares	20 años
Maquinaria y Equipos	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Vehículos	5 años

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

2.8.- Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. Este impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales.

2.8.1.- Impuesto a la Renta Corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula aplicando la tasa impositiva sobre las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga. La ley tributaria vigente establece una tasa de impuesto a la renta a razón del 25% sobre las utilidades gravables y 15% si existe reinversión de utilidades.

Desde el año 2010 entró en vigencia el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año precedente 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.

Esta nueva normativa estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al anticipo mínimo, este último constituirá el impuesto a la renta definitivo.

Para el año 2018 la Compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado sobre el anticipo que fue mayor que el valor del 25% de las utilidades gravables.

2.8.2.- 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 determinadas entre las bases tributarias de un activo o pasivo y la base determinada por aplicación de las NIIF en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se estima serán aplicables en la fecha en que el activo por impuesto diferido se recupere o el pasivo por impuesto a la renta diferido se pague.

2.9.- Beneficios a los empleados

2.9.1.- Beneficios de corto plazo

Los beneficios a los empleados de corto plazo son conformados por los siguientes conceptos:

La participación a los trabajadores sobre las utilidades: Calculada a razón del 15% sobre la utilidad contable de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

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

2.10.- Provisiones

La Compañía reconoce provisiones cuando tenga una obligación presente, legal o implícita, como resultados de sucesos pasados; hay posibilidad de que exista la salida de recursos para liquidar la obligación y que dicho monto pueda ser medido con fiabilidad.

2.11.- Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus productos y/o prestación de servicios en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de impuestos como el IVA e ICE y los descuentos otorgados al cliente.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, que estos beneficios puedan ser medidos con fiabilidad y que cuando se haga la entrega del bien o se preste el servicio se transferirán los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y/o el goce del servicio prestado.

La Compañía genera sus ingresos principalmente por las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

2.12.- Distribución de Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deducen del patrimonio y se reconocerán como pasivos corrientes en el estado de situación financiera del período en el que los accionistas hayan aprobado la distribución de estos dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en los estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas por los siguientes conceptos:

- **Propiedades, Planta y Equipos:** La determinación de las vidas útiles y valor residual se evalúan al cierre de cada año. (Nota 2.7.)

4. ADMINISTRACIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

4.1.- Riesgo País

El negocio, la condición financiera y los resultados operacionales de la Compañía dependerán en parte de las condiciones de estabilidad política y económica del Ecuador, eventuales cambios adversos en tales condiciones pueden causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

4.2.- Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como: tasas de interés y precios de productos produzcan pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos o la valoración de pasivos.

Las políticas en la Administración de estos riesgos son establecidos por la Compañía, esta define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias de las variables.

4.3.- Riesgo de tasa de interés

Este riesgo se define como las exposiciones a pérdidas resultante de un cambio en las tasas de interés, tanto activas como pasivas. Este riesgo existe

cuando la capacidad de ajustar las tasas activas de una entidad no coincide con las pasivas. La mayoría de los activos y pasivos financieros de la Compañía está sujeta a tasas fijas de interés, de manera que no se encuentren afectos a altos niveles de exposición. Adicionalmente, cualquier exceso en el efectivo y equivalentes en efectivo es invertido en instrumentos de corto plazo.

4.4.- Riesgo de liquidez

Se genera cuando la entidad no puede hacer frente a las exigibilidades u obligaciones con terceros, por insuficiencia en el flujo de caja. La Compañía está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas, principalmente por sus cuentas por cobrar.

4.5.- Riesgo de los activos

Los activos fijos de la compañía se encuentran cubiertos a través de pólizas de seguro pertinentes, cuyos términos y condiciones son las usuales en el mercado. No obstante de ello, cualquier daño en los activos puede causar un efecto negativo en el negocio y sus resultados operacionales.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

La composición de Efectivo y Equivalentes al Efectivo, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
Caja Chica	A	7.550,00	0,00
Bancos	B	1.146.951,27	666.948,01
Inversiones Temporales		200.000,00	200.436,00
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		1.354.501,27	867.384,01

A. Caja Chica	7.550,00
Caja Chica-Custodia Gabriela Math (Recepción)	150,00
Caja Chica-Custodia Diamara Miranda (Compras)	600,00
Caja Chica-Bryon Jimenez Isla Blanca	380,00
Caja Chica-Cayenne Bustamante Costabrava	240,00
Caja Chica-Noboa Arreaga-Balsanza	300,00
Caja Chica-Alberto Valverde Costabrava	6.000,00
B. Bancos	1.146.951,27
Banco Bolivariano (Panamá)	13.603,85
Banco Bolivariano	354.143,51
Banco del Pacífico	747.853,23
Banco del Pichincha	9.982,67
Banco Guayaquil	7.533,08
Produbanco	13.834,82

6. ACTIVOS FINANCIEROS

La composición de los Activos Financieros, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
CxC Comerciales No Relacionados	C	26.983,29	214.921,94
CxC Comerciales Relacionados	D	265.380,61	79.065,55
Otras CxC a No Relacionados	E	2.836,53	5.519,15
Total Activos Financieros		395.199,43	299.506,64

C CxC Comerciales No Relacionados	26.983,29
Cla. X Cobrar De:	
Arturo Enrique Villegas Chica-Isla Blanca	1.336,69
Machinetech	12.578,07
Cla. X Cobrar	
Felipe José Pezo Zuriga	5.000,00
Asociación de Propietarios de la Urbanización	2.037,44
D CxC Comerciales Relacionados	265.380,61
Fideicomiso Costa Brisa	149.951,13
Baleara Fideicomiso Mercantil	108.637,65
Fideicomiso Condominio Isla Blanca	28.791,83
E Otras CxC a No Relacionadas	2.836,53
CxC Préstamo Empleados	
Valverde Farfán Alberto	348,00
Marín Silva Freddy Gabriela	640,00
Bañedra Espín Jimmy Silvano	239,55
Noboa Arriaga Franklin Roberto	50,91
Amijos Devia Nathalia Annabel	41,58
Noboa Ortega Angelo Isaac	650,00
Pena Becerra Yomar Karolina	370,00
Valverde Balda Daniel	123,08
Noboa Arriaga Luis Alberto	54,36
Balda Falquez Alfredo Antonio	200,00
De La Torre Laborde Grecia María	17,18

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

La composición de los Activos por Impuestos Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Crédito Tributario IVA	214.956,71	287.376,28
Crédito Tributario Imp. A la Renta	65.802,84	40.949,18
Total Activos por Impuestos Corrientes	280.759,55	328.325,46

h. INVENTARIOS

La composición de los Inventarios, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
Obras/Inmuebles en construcción para la venta	F	1.513.111,54	1.174.665,00
Obras/Inmuebles terminadas para la venta		392.659,97	392.659,97
Total Inventarios		1.905.771,51	1.567.324,97

F Obras/Inmuebles en construcción para la venta	1.513.111,54
Obras/Inmuebles en construcción - Contratos	1.496.615,38
Proyecto Costabrisa-Fondo Rotativo	34.576,73
Isla Blanca Condominio Fidel 2da Etapa	149.363,06
Colinas Del Bosque V-1 Hugo Eduardo Zufiga Agreda	142.583,12
Colinas Del Bosque V-2 Hugo Eduardo Zufiga Agreda	75.702,23
Balearia Fideic. Mercantil-Fondo Rotativo	14.937,00
Proyecto Aruba-Luis Jimenez Condominio	19.954,67
Proyecto Aruba-Luis Jimenez-Infraestructura	14.264,63
Villa Alta Proyecto-Infraestructura -Exteriores	33.229,64
Costabrisa Cont. 1.2 V-11-12-13-14-15-16 Mz3210	14.264,36
Costabrisa Cont. 1.3 C-05 Mz. 3213 Et-1 SubL2	234.547,15
Costabrisa Cont. 1.3 C-04 Mz. 3213	296.460,70
Costabrisa Cont. 1.3 V-01-02-05-06-07-08-09-10 Mz3210	14.986,29
Isla Blanca -Fondo Rotativo	9.642,22
Proyecto Aruba -Fondo Rotativo	2.399,11
Balearia Contrato 2.2 Infraestructura Etapa 2	56.781,38
Balearia Contrato 2.2 Torre C Etapa 2	113.638,66
Costabrisa 3.2 Cond.3 Pisos Mz3215 Solar-02	2.326,34
Costabrisa 3.2 Cond.3 Pisos Mz3215 Solar-03	235,55
Costabrisa 3.2 Cond.3 Pisos Cementación/Plataforma Si	2.628,60
Villa Alta Proyecto-Condominio	153.489,35
Villa Alta -Proyecto	10.663,49
Anteproyecto Los Angeles	325,00
Colinas Del Bosque V-3 Zufiga Flores Eduardo Javier	137.615,57
Costabrisa 3.2 (12-V) 8/9/10/11/12/13/14/15/16/17/18/19m3	18.207,01
Obras/Inmuebles en construcción - Sin Contratos	17.496,16
Costabrisa - Mejoras de Urbanización	17.496,16

Nota: No fui participe de la toma de inventarios.

i. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

La composición de las Propiedades, Planta y Equipos, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2018		2017		2017
		Adquisiciones	Ajuste	Total	Impugnados	
Depositos						
Depositos, Cuentas de Ahorro y Ahorro	9,242,9	1,071,9	0,0	0,0	0,0	9,242,9
Depositos y Cuentas	9,242,9	0,0	0,0	0,0	0,0	9,242,9
Depositos de Compensación	1,250,0	1,250,0	0,0	0,0	0,0	1,250,0
Depositos	9,242,9	0,0	0,0	0,0	0,0	9,242,9
Depositos, Cuentas de Ahorro y Ahorro	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total de PPE Dependientes	9,242,9	1,250,0	0,0	0,0	0,0	9,242,9
(Depositos y Cuentas)						
(Depositos y Cuentas de PPE al Costo)	9,242,9	0,0	1,250,0	0,0	0,0	9,242,9
(Depositos y Cuentas de Ahorro)	9,242,9	0,0	1,250,0	0,0	0,0	9,242,9
Total de PPE Dependientes, Fondo y Cuentas, etc.	9,242,9	1,250,0	1,250,0	0,0	0,0	9,242,9

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

La composición de los Inversiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2018		2017		2017
		Adquisiciones	Ajuste	Total	Impugnados	
Otras Inversiones Representativas de Capital	915,032,66	0,0	0,0	0,0	0,0	915,032,66
(Otras Inversiones Representativas de Capital)	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0	0,0
Total Inversiones No Corrientes	915,032,66	0,0	0,0	0,0	0,0	915,032,66

g) Otras Inversiones a Largo Plazo

Fideicomiso Costa Rica	504.139,16
Fideicomiso Mercantil Balboa	291.393,42

11. ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

La composición de los Activos Financieros No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
CxC Comerciales Relacionados	H	441.143,02	1.185.968,88
Otras CxC a Relacionados	I	400.516,06	308.120,30
Otras CxC a No Relacionados	J	1.853,14	63.145,71
Total Activos Financieros No Corrientes		843.512,22	1.865.234,87

H CxC Comerciales Relacionados	441.143,82
Fideicomiso Condominio Isla Blanca	441.143,82
I Otras CxC a Relacionadas	400.516,06
Costapromo S.A.	400.516,06
J Otras CxC a No Relacionadas	1.653,14
Anticipos Efectuados	
Rodríguez Jesarito Rubén Javier	150,00
Heinert Abogados S.A.	1.503,14
Ayauca Palmay Lorena Cecilia	400,00

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
CxP Comerciales No Relacionados	K	201.675,27	225.593,01
CxP Comerciales Relacionados	L	104,17	7.255,16
Otras CxP a No Relacionadas	M	596.578,47	0,00
Otras CxP a Relacionadas	N	30.757,15	737.205,74
Total Ctas y Doc por Pagar		829.115,06	970.053,91

K CxP Comerciales No Relacionados	201.779,44
Herraprove S.A.	30.655,74
Ferramundo S.A.	22.255,29
Ascensores Internacionales Interservicios Cia. Ltda.	20.260,22
Indicra S.A.	16.690,91
Consulambiente Cia Ltda.	12.500,77
Barton S.A.	11.053,10
Solras - Ecuador S.A.	9.798,83
Hólm Ecuador S.A.	8.224,62
Finpesa S.A.	7.583,77
Morinely S.A.	5.226,59
Otros	58.519,60
L CxP Comerciales Relacionados	104,17
Valverde Balde Daniel	104,17
M Otras CxP a No Relacionadas	596.578,47
Otras Cta. Fondo/Gratía	85.767,64
Consulambiente Cia Ltda.	26.142,26
Herraprove S.A.	13.031,22
Alacran S.A.	11.335,36
Ayauca Palmay Lorena Cecilia	8.933,76
Peralta Molina Luis Alejandro	3.955,79
Taboleo S.A.	3.634,42
Otros	15.674,29

Otros Cta. Terceros X Pagar	473.738,64
Dolman S.A.	82.315,87
Ayacucho Palmay Lorena Cecital	83.092,98
Consulambiente -Isla Blanca	74.874,38
Juan Carlos Bernal-Costabrisa Dpto. 04-P1-0 Mo 3213	72.104,48
Ascensores Internacionales Intelestators Cia. Ltda.	54.135,98
Otros	97.114,96
Otras Ctas por Pagar	1.658,00
Ramiro Edmundo Solano NÚÑEZ	1.658,00
Obligaciones Tributarias	36.603,79
Retenciones en la Fuente	15.203,16
Retenciones del IVA	20.679,03
N Otras CxP a Relacionadas	30.757,16
Baleata Fideicomiso Mercantil	3.178,40
Alberto Valverde Farfán	27.578,76

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Banco Bolivariano	316.143,82	442.897,88
Total Obligaciones con Instituciones Financieras	316.143,82	442.897,88

14. IMPUESTO A LA RENTA

De acuerdo a la Ley Tributaria vigente en el Ecuador, la tasa impositiva para el impuesto a la renta es del 25%. A continuación se detalla la conciliación de la utilidad contable y la utilidad gravable:

	2018	2017
Utilidad antes PT e Imp. a la Renta	140.201,50	130.381,87
Participación a Trabajadores	-21.000,27	-18.657,28
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	46.441,55	341,08
(+/-) Diferencias Temporales	0,00	0,00
Utilidad Gravable	165.642,78	111.165,67
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	41.403,37	34.456,45
Adicipo Determinado	71.851,06	43.800,97
(+) Saldo del Adicipo Pendiente de Pago	34.000,77	11.008,31
(-) Retenciones en la fuente del periodo	-59.798,46	-34.000,77
(-) Créditos de años anteriores	-40.049,18	-17.017,70
Saldo a favor del contribuyente	63.000,25	40.049,18

(1) Las diferencias permanentes están compuestas principalmente por los Gastos No Deducibles Locales.

15. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La composición de los Beneficios a Empleados, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Participación a Trabajadores por Pagar del Ejercicio	21.830,27	19.587,28
Obligaciones con el ESS	19.579,44	12.684,81
Otros Beneficios a Empleados	17.395,31	12.304,29
Total Beneficios a Empleados	48.805,02	44.576,38

16. PROVISIONES CORRIENTES

La composición de las Provisiones Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Otras Provisiones	1.215,42	618,50
Total Provisiones Corrientes	1.215,42	618,50

17. INGRESOS DIFERIDOS

La composición de los Ingresos Diferidos, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Anticipo de Clientes	2.674.447,22	1.871.253,28
Total Ingresos Diferidos	2.674.447,22	1.871.253,28

○ Anticipos De Clientes	2.674.447,22
Anticipos de Clientes	2.439.513,12
Anticipos / Clientes - Adicional Costabrisa	58.854,85
Anticipos / Clientes - Adicional Isla Blanca	65.771,34
Anticipos / Clientes - Adicional Balseña	7.220,67
Anticipos / Clientes - Adicional Anibo	3.087,24

18. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES

La composición de las Cuentas y Documentos por Pagar No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
CaP Comerciales No Relacionadas	570.000,00	570.000,00
Otras CaP a No Relacionadas	30.895,28	0,00
Total Ctas y Docs por Pagar No Corrientes	600.895,28	570.000,00

P	CxP Comerciales No Relacionados LP	576.000,00
	Doc. X Pagar Proveedores	
	Blaz Knezevic /Pagare \$200.000,00 10% Vto 31/02/2020	200.000,00
	Blaz Knezevic /Pagare \$370.000,00 10% Vto 3/03/20	370.000,00
Q	Otras CxP No Relacionados LP	36.999,38
	Otras Doc. X Pagar Proveedores	
	Sánchez Ferlín Laura - Torrecludad II	21.019,47
	Soko Jeanette - Torrecludad II	15.979,91

19. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS LARGO PLAZO

La composición de las Obligaciones con Instituciones Financieras a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Risco Solvencero	125.000,00	738.961,00
Total Obligaciones con Instituciones Financieras LP	125.000,00	738.961,00

20. BENEFICIOS EMPLEADOS LARGO PLAZO

La composición de los Beneficios a Empleados a Largo Plazo, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Desahucio	43.552,05	0,00
Total Beneficios a Empleados LP	43.552,05	0,00

Nota: La compañía provisionó este valor por desahucio sin tener un estudio actuarial y no ha aplicado impuestos diferidos. Por ende esta provisión es gasto no deducible de impuesto a la renta.

21. PROVISIONES NO CORRIENTES

La composición de las Provisiones No Corrientes, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

	2018	2017
Otras Provisiones	438.788,46	467.268,93
Total Provisiones No Corrientes	438.788,46	467.268,93

R	Otras Provisiones	438.788,46
	Proveedores De OTRAS	311.444,10
	Dirco. Tec. X Pagar	3.530,30
	Prov. Comisiones Vendedores	120.609,28
	Provisiones Por Pagar	4.172,87

22. PATRIMONIO

22.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 2.500.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

Accionistas	Capital	% Participación
Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A.	99.960,00	0,9996
Valentin Farfán Alberto Elío	40,00	0,0004
	100.000,00	

22.2.- Reserva Legal

La Ley de Compañías establece que se asigne al menos un 10% de la utilidad anual como reserva legal sin que esta exceda el 50% del valor del capital social. Dicha reserva no está disponible para pago de dividendos, únicamente puede ser utilizada para aumentar el capital social con la respectiva aprobación de los accionistas. Al 31 de diciembre del 2018 el valor de la Reserva es de \$13.331,25.

22.3.- Resultados Acumulados

El saldo de los resultados acumulados, a excepción de los valores registrados como "Ajustes por Aplicación de NIIF por Primera Vez", está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para distribución de dividendos y ciertos pagos como reliquidación de impuestos, etc. Al 31 de diciembre del 2018 queda con el valor de \$ 377.242,38.

22.4.- Resultados del Ejercicio

El resultado del ejercicio al 31 de diciembre del 2018 es de \$ 47.319,67.

23. INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS

La composición de los Ingresos por Actividades Ordinarias, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
Ventas de Bienes y/o Servicios	\$	5.645.317,63	5.725.291,62
Total Ingresos Actividades Ordinarias		5.645.317,63	5.725.291,62
\$ Ingresos Actividades Ordinarias		5.645.317,63	
Servicios valor 12%		512.881,85	
Ingresos por contratos de construcción		5.132.435,68	

24. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre de 2018 y el 22 de marzo del 2019, fecha en que la administración autorizó los presentes estados financieros, no han ocurrido hechos de carácter financiero contable o de otra índole que afecten en forma significativa la interpretación de los mismos.

**INFORME
UNIDAD DE
ANÁLISIS
FINANCIERO**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A lo miembros del Directorio y Accionistas de
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

En calidad de Auditor Externo de la empresa INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución No. SCV.S.DNPLA.15-008 de la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, VALORES Y SEGUROS la misma en que Resuelve: "Artículo Primero- Disponer que las auditorías externas contempladas en el artículo 32 de^a las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV. DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, y el artículo 37, Sección VIII Definición, Gestión, Control y Aplicaciones de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos en las bolsas de valores, casas de valores y administradoras de fondos y fideicomisos, Título VII Disposiciones Generales, de la Codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y de acuerdo a lo establecido en el referido contrato de servicios profesionales.

En los numerales siguientes se incluyen los procedimientos previamente convenidos y los hallazgos resultantes de la aplicación de dichos procedimientos. Nuestra tarea se realizó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría de Servicios Relacionados No.4400 "Trabajos para realizar procedimientos convenidos respecto a la información financiera" emitida por el Consejo de la Federación Internacional de Contadores (IFAC). La suficiencia de los procedimientos previamente acordados es de exclusiva responsabilidad de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos en los numerales siguientes, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe ni para ningún otro propósito.

Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en los numerales siguientes.

Se verificará que cumplan al menos con los siguientes procedimientos:

1. Solicitar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Solicitar Manual de Prevención y verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en este, de acuerdo a lo establecido en el artículo 7 de las "Normas para Prevención de Lavado de Activos, el Financiamiento del

Terrorismo y otros Delitos”, expedidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De manera específica observar la existencia de procedimientos relacionados con:

- Vinculación de nuevos clientes, así como confirmar y actualizar la información aportada por los clientes antiguos.
 - Conservación y protección de los registros operativos y documentos relacionados con los clientes y aquellos documentos que sean solicitados por las autoridades.
 - Definición de los canales de comunicación e instancias de reporte entre el oficial de cumplimiento y demás áreas de la Sucursal.
 - Atención oportuna a los reportes periódicos de acuerdo a la ley.
 - Detección de señales de alerta de acuerdo a la naturaleza de los productos y servicios que ofrece la Sucursal.
 - Cumplimiento de las políticas de debidas diligencias que adopte al sujeto obligado.
3. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio.
 4. Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:
 - 4.1 Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero.
 - 4.2 Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - 4.3 Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
 - 4.4 Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.
 5. Solicitar el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciosa la seguridad necesaria de la información física y digital.
 6. Solicitar la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de este lavado de activos.

Resultados obtenidos de la aplicación de los procedimientos

Dando cumplimiento he revisado estos procedimientos que fueron referenciados y evaluados en la empresa sobre el cumplimiento de las medidas de prevención del lavado de activos provenientes de actividades ilícitas al 31 de diciembre del 2018.

Resultados que serán enumerados a continuación de acuerdo al orden de los procedimientos antes señalados.

1. El oficial de cumplimiento ING. MARIO JAVIER MARTINEZ HIDALGO fue nombrado de acuerdo a la resolución, y obtuvo el código de registro N° 11157.
2. Se obtuvo el Manual de Prevención elaborado y aprobado por la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. mediante acta del 19 de Septiembre del 2018, en el cual se observó que cumplan con los procedimientos mínimos requeridos en el artículo 7.
3. El 31 de Diciembre del 2018 fue presentado a la gerencia el informe anual del Oficial de Cumplimiento, donde detalla que en la empresa INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. no se generaron operaciones injustificadas e inusuales que fueran comunicadas a la Unidad de Análisis Financiero.
4. Los meses seleccionados de manera aleatoria son: Febrero, Abril, Junio, Septiembre, Octubre y Diciembre, y se verificó lo siguiente:
 - 4.1 La compañía no nos facilitó un reporte de todos los ingresos recibidos en el año 2018 efectuadas con cualquier medio de pago que sean igual o superen los \$10.000,00 por cliente, debido a que ellos acotan que es una información confidencial.
 - 4.2 No Adquirimos los reportes mensuales (RESU) enviados a la Unidad de Análisis Financiero de los meses seleccionados.
 - 4.3 No Se pudo escoger el 5% de los clientes para cada mes seleccionado aleatoriamente y tampoco se revisaron los documentos soportes necesarios para confirmar el cumplimiento de las políticas que constan en el Manual de Prevención para el Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.
5. No se pudo observar, el cumplimiento de la política establecida para el mantenimiento de los expedientes, acorde al Manual para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. La función de la custodia, mantenimiento y acceso a los archivos de los expedientes recaen en el oficial de cumplimiento.

6. Observamos la existencia de la matriz de riesgo, las cuales incluyen diagnóstico, identificación de riesgos, medición o evaluación de riesgos y adopción de controles y/o medidas preventivas.

Estos documentos y procesos son aprobados por la Junta General de Socios por unanimidad y autorizan proceder a ejercer el respectivo control de acuerdo a la normativa.

OPINIÓN

De la revisión realizada se puede observar que la compañía INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A., cumplió con lo siguiente:

1. Que el manual de prevención presentado se enmarca dentro de los parámetros establecidos en las Normas de prevención de lavado de activos mencionados dentro de la exposición.
2. Que se identifica claramente en la estructura de la compañía la responsabilidad de la Junta General de accionistas, representante legal y oficial de cumplimiento.
3. El 23 de abril del 2019, el Oficial de Cumplimiento de la compañía Inmocos S.A. indica que recibió una capacitación por parte de la UNIDAD DE ANALISIS FINANCIERO Y ECONOMICO (UAFE), donde indica que le dijeron, que según el artículo 15 de la Ley de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos los Oficiales de Cumplimiento están obligados a guardar secreto de toda información recibida en razón de su cargo.

Por tal motivo no procedieron a remitirle la información solicitada y por eso no podemos dar una opinión veraz de las mismas.

Transcribo el artículo antes indicado por el Oficial de Cumplimiento:

“LEY PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y DEL FINANCIAMIENTO DE DELITOS

Artículo 15.- Las funcionarias o funcionarios de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) están obligados a guardar secreto de las informaciones recibidas en razón de su cargo, al igual que de las tareas de análisis financiero desarrolladas, aún después de diez años de haber cesado en sus funciones. Las funcionarias o funcionarios de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) que revelen o utilicen ilícitamente información reservada, serán destituidas de su cargo, previo el procedimiento administrativo previsto en la ley que regula el servicio público y sin perjuicio de las acciones penales a las que hubiere lugar. Los ex funcionarios o ex funcionarias de la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) que revelen o utilicen ilícitamente información reservada, serán sancionados con multa de 10 a 20 salarios básicos unificados. El mismo deber de guardar secreto regirá para los sujetos

obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAPE), de conformidad con esta ley... " (lo resaltado es mío).

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCCOST S.A. a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros para cumplir con lo establecido en el contrato de servicios profesionales mencionado con anterioridad y considerando lo aplicable en las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos", emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

Atentamente,



Bco. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
No. de Registro en la Superintendencia de
Compañías SC-RNAE-530

SOLICITUD DE PERMISO

Fecha: 1 Mayo 2019
Apellidos y Nombres completos: Mario Valverde
Área: Oper. de Cumplimiento

PERMISO

01 Mayo 2019

Solicitó Permiso el día: 01 Mayo 2019 Asunto aplicable al:
Asunto Laboral Oficial Asunto Deméxico
No aplicó todo el día Enfermedad
Ausencia por horas Otra _____

Total horas _____

Entró a las _____ y salió a las _____

Observaciones:
Por subida de información a información de la empresa
de inicio de suspensión por un día al personal de
operación

Mario Valverde
Solicitante

Jefe inmediato _____

Aprobado _____