



*Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019
con Informe del Auditor Independiente.*

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

*Estados Financieros
al 31 de Diciembre del 2019
con Informe del Auditor Independiente*

<u>Índice</u>	<u>Pág.</u>
Informe del Auditor Independiente_____	1
<u>Estados Financieros Auditados:</u>	
Estado de Situación Financiera_____	4
Estado de Resultado Integral_____	5
Estado de Cambios en el Patrimonio_____	6
Estado de Flujos de Efectivo_____	7
Notas a los Estados Financieros_____	9

Abreviaturas Utilizadas

US\$: Dólares de los Estados Unidos de América
NIC: Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF: Normas Internacionales de Información Financiera
NIA: Normas Internacionales de Auditoría
UAFE: Unidad de Análisis Financiero y Económico
IESS: Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
SRI: Servicio de Rentas Internas
LRTI: Ley de Régimen Tributario Interno
RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno

ECON. FREDDY COBENA MALDONADO

fcobena@cobena.com

Chile 303 y Luque,
Edificio Torre
Azul, Guayaquil -
Ecuador

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.", (la Empresa o Inmocost) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2019, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A." al 31 de diciembre del 2019, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIAs). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

Información adicional a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los Estados Financieros de la Empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la Empresa.

Otros Asuntos

Los Estados Financieros de la Empresa por el año terminado al 31 de Diciembre 2018, fueron examinados por Ec. Ramiro Solano, quien emitió una opinión No Calificada.

Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros

La administración de "INMOCOST S.A.", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse razonablemente, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- * Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- * Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- * Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- * Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.

ECON. FREDDY COBENA MALDONADO

fcobena@cobena.com

Chile 303 y Luque,
Edificio Torre
Azul, Guayaquil
Ecuador

- * Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una presentación razonable.
- * Comuniqué a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.
- * Proporcioné a los responsables de la Administración de la Empresa, una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia.

Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A. y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

Otros

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2019.

La Empresa se encargará de presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución del 9 de Diciembre del 2019, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades de explotación inmobiliaria


Econ. Freddy Cobena Maldonado
No. de Registro en la
Superintendencia
De Compañías: RNAE-2-431
No. de Licencia Profesional: 0.775
RUC Auditor: 0905180097001

Guayaquil, 07 de Junio del 2020.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Estado de Situación Financiera

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Activo</u>			
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	471.735	1.154.501
Activos Financieros Temporales	(8)	100.000	200.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	(9)	872.964	309.269
Inventarios de Obras en Proceso y de Inmuebles	(10)	1.319.147	1.905.772
Activos por Impuestos Corrientes	(11)	223.353	280.763
Total Activos Corrientes		2.987.199	3.850.305
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(12)	11.170	13.948
Derechos Fiduciarios	(13)	1.056.089	815.533
Cuentas y Doc. Por Cobrar No Corrientes	(14)	218.280	843.313
Inversiones en Acciones	(15)	17.687	-
Total Activos No Corrientes		1.303.226	1.672.794
Total Activos		4.290.425	5.523.099
<u>Pasivo</u>			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras Corrientes	(16)	-	316.144
Cuentas y Documentos por Pagar	(17)	2.793.789	3.367.479
Pasivos por Impuestos Corrientes	(18)	47.559	37.298
Otras Obligaciones Corrientes	(19)	40.559	48.975
Total Pasivos Corrientes		2.881.907	3.769.897
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras No Corrientes	(20)	-	125.000
Cuentas y Documentos por Pagar	(21)	608.887	606.999
Provisiones	(22)	412.621	483.309
Total Pasivos No Corrientes		1.021.508	1.215.309
Total Pasivos		3.903.415	4.985.205
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(23)	100.000	100.000
Reserva Legal	(24)	13.331	13.331
Resultados Acumulados		248.328	377.242
Resultado Neto del Ejercicio		25.351	47.320
Total Patrimonio		387.010	537.894
Total Pasivos y Patrimonio		4.290.425	5.523.099

Alberto Valverde
Representante Legal

Alejandra García M.
Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

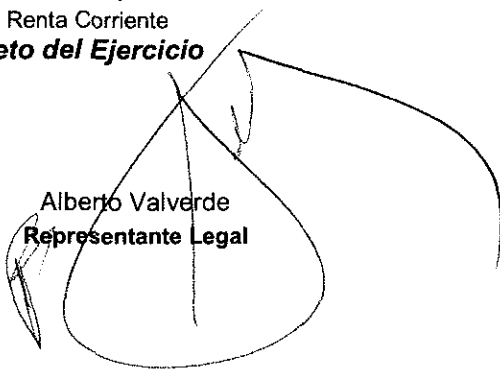
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

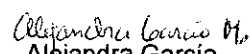
Estado de Resultados Integral

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Ventas y Costos</u>	<u>Notas</u>		
Ventas netas	(25)	4.618.606	5.645.318
(-) Costos de Ventas	(26)	(4.018.146)	(4.847.178)
Utilidad Bruta		600.461	798.139
		13,00%	14,14%
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración y Ventas	(27)	(524.405)	(609.475)
Total Gastos de Operación		(524.405)	(609.475)
Otros Ingresos	(28)	17.300	10.366
Gastos Financieros	(29)	(52.270)	(58.829)
Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio		41.085	140.202
(-) 15% Participación Trabajadores		(6.163)	(21.030)
(-) Impuesto a la Renta Corriente		(9.571)	(71.852)
Resultado Neto del Ejercicio		25.351	47.320


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

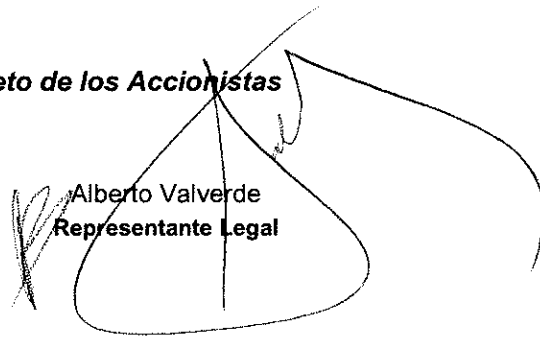
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el periodo terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Capital Social</u>		
Saldo Inicial	100.000	100.000
Saldo Final	100.000	100.000
<u>Reserva Legal</u>		
Saldo Inicial	13.331	13.331
Saldo Final	13.331	13.331
<u>Resultados Acumulados</u>		
Saldo Inicial	353.922	279.366
Utilidad Neta 2018-2017	47.320	74.556
(-) Pago de Dividendos	(176.234)	-
Subtotal	225.008	353.922
Adopción por primera vez de las NIIF	(9.801)	(9.801)
Reserva de Capital	33.121	33.121
Saldo Final	248.328	377.242
<u>Resultado Neto del Ejercicio</u>		
Utilidad / Pérdida del Ejercicio (-)	41.085	140.202
(-) Participación Trabajadores	(6.163)	(21.030)
(-) Impuesto a la Renta Corriente	(9.571)	(71.852)
Saldo Final	25.351	47.320
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>	387.010	537.894


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

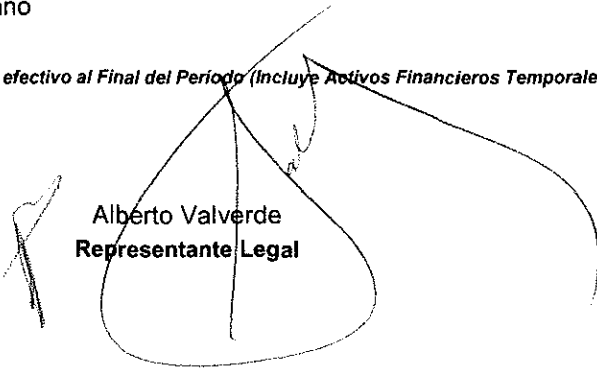
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

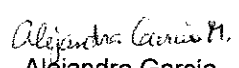
Estado de Flujos de Efectivo

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u>		
Cobros procedentes del servicio de construcción	3.778.525	5.633.571
Otros Cobros por actividades de Operación	442.333	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(979.935)	(5.216.660)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación	-	(338.188)
Pagos a empleados	(3.038.305)	(297.312)
Pagos por primas	-	(55.940)
Impuesto a las ganancias pagados	(9.571)	(97.608)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	49.984	562.601
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	243.031	190.465
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Adquisiciones Propiedad, Planta y Equipo	(1.720)	(4.131)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	(240.557)	759.695
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	(242.277)	755.563
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Pago de préstamos	(607.286)	(613.961)
Pago de Dividendos a accionistas	(176.234)	-
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	53.050
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	(783.520)	(560.911)
 Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	(782.766)	385.117
 <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	1.354.501	969.384
Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período (Incluye Activos Financieros Temporales)	571.735	1.354.501


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

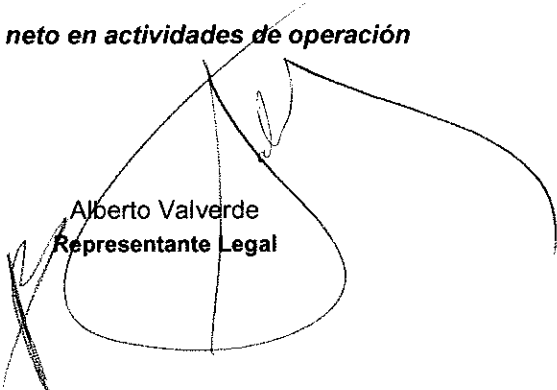
INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

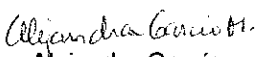
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

Por el período terminado al 31 de Diciembre del 2019 y 2018

(Expresado en U. S. Dólares)

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Ganancia (Pérdida) antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u>	41.085	140.202
<u>Ajuste por partidas distintas al efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	4.499	3.443
Ajustes por otros conceptos.	-	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación de trabajadores	(15.734)	(92.882)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
<i>Incremento (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	(365.728)	(11.746)
Otras Cuentas por Cobrar	425.033	48.642
Anticipos proveedores	-	-
Inventarios	586.625	(338.433)
Otros Activos	39.723	-
Cuentas por pagar comerciales	(1.997)	(31.049)
Otras Cuentas por pagar	10.261	(235.734)
Beneficios a empleados	(6.382)	4.229
Anticipos de Clientes	(474.353)	703.194
Otros Pasivos	-	599
<u>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</u>	<u>243.031</u>	<u>190.465</u>


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante
de los Estados Financieros.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) Descripción del Negocio y la empresa** Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A. (Inmocost) es una Empresa ecuatoriana constituida el año 1993, con un capital suscrito dos millones de Sucres. En la actualidad, tras varios aumentos de capital, la Empresa registra un capital de US\$100.000, dividido en dos millones quinientos mil acciones de cuatro centavos cada una.

Inmocost tiene como actividad principal, la construcción de edificios, casas, urbanizaciones, explotación y administración de bienes inmuebles.

La Empresa desarrolla Proyectos Inmobiliarios (servicios de construcción) en los sectores conocidos como Villa Alta (Los Ceibos), Balearia (Vía a Samborondón), Costa Brisa (Vía a la Costa), Aruba (Punta Blanca).

La Empresa tiene sus oficinas administrativas en la ciudad de Guayaquil (Prov. del Guayas).

- (2) El Entorno del Año 2019** En el 2019, los resultados brutos disminuyeron en US\$99 mil con relación al año 2018), principalmente por una reducción significativa de las ventas (-18%)

En el 2019, la Empresa invirtió en acciones en Bancos locales, así como realizó aportes al Fideicomiso donde es constituyente.

- (3) Bases de Presentación de Estados Financieros**

(a) Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros individuales son preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías del Ecuador (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

Estos estados financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Empresa y según exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta de Accionistas de la misma.

(b) Uso de Estimaciones y Juicios

La aplicación de las NIIF exige, a la Administración de la Empresa, que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, las estimaciones y otros criterios que sean razonables a las circunstancias.

(c) Moneda Funcional

Todas las cifras presentadas en este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US\$) moneda de curso legal en Ecuador.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(d) Negocio en Marcha

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha. No se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

**(4) Principales
Políticas de
Contabilidad**

(a) Período de Estados Financieros

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2019 para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

(b) Equivalentes de Efectivo

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

(c) Activos Financieros

Al 31 de Diciembre del 2019, la Empresa mantuvo activos financieros en la categoría de Préstamos (a Relacionadas), Cuentas por Cobrar (a clientes principalmente de años anteriores), Pagos e Impuestos Anticipados. No se realizan ajustes a los saldos pendientes de cobro que exceden los plazos normales. Al final del ejercicio, se revisan los saldos de los deudores comerciales para determinar evidencias de irrecuperabilidad.

(d) Inventarios de Obras en Construcción

Esta partida acumula los costos y gastos de la promoción, el servicio y materiales de construcción de los proyectos inmobiliarios. Sirve para determinar el costo de los servicios devengados según los avances de obra.

(e) Propiedad, Maquinaria y Equipos.-

El saldo de las propiedades, incluye los costos de adquisición y todos los gastos relacionados con la puesta en marcha de los mismos. Las principales propiedades de la Empresa son equipos de computación y vehículos

Las depreciaciones se realizan por el método de línea recta, utilizando tasas permitidas por la Legislación tributaria y que se consideran adecuadas en relación a la vida útil de los activos (10% sobre Maquinaria, equipos y Muebles y Enseres, 20% sobre vehículos y 33% sobre equipos de computación).

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(f) Inversiones

En el 2019, la Empresa adquirió acciones del Banco Produbanco. Dichas acciones están registradas al costo de adquisición. Al cierre del ejercicio, la Empresa no ha considerado necesario ajustarlas al Valor Proporcional Patrimonial.

(g) Pasivos

Un pasivo es una obligación presente de la entidad, surgida a raíz de sucesos pasados, al vencimiento de la cual y para cancelarla, la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos. Los principales pasivos corrientes corresponden a Proveedores. Los pasivos a largo plazo corresponden a provisiones y préstamos de terceros.

La Empresa también registra Anticipos recibidos de Clientes (US\$2 millones) por servicios de construcción y adecuaciones de Inmuebles.

(h) Reconocimiento de Ingresos

Los ingresos son reconocidos al momento de la emisión de las facturas por los servicios de construcción y/o de adecuaciones

(i) Reconocimiento de Costos y Gastos.

Los Costos de construcción y/o adecuaciones se reconocen según el avance de obra y la respectiva facturación. Los Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago.

(j) Impuesto a la Renta, Anticipos e Impuestos Diferidos

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2019 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma LRTI establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2018) y se pagan en cuotas iguales en los meses de Julio a Noviembre del ejercicio corriente (2019). La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (j.1) La liquidación del Impuesto a la Renta General Definitivo, se presentan en el cuadro siguiente:

	<u>31-dic-19</u>
Utilidad Bruta	41.085
(-) Participación a trabajadores	(6.163)
(+) Gastos No Deducibles	3.362
Utilidad Gravable	38.285
25% de Imp. a la Renta Causado	<u>9.571</u>
(-) Retenciones en la fuente	47.951
(-) Crédito Tributario de años anteriores	65.806
Crédito Tributario acumulado de Impuesto a la Renta	<u>(104.186)</u>

(k) Participación de los trabajadores en las utilidades

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. Dicho se realiza hasta el mes de Abril del 2020.

(l) Transacciones con partes Relacionadas

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. A pesar de realizar operaciones con relacionadas, la Empresa no presenta el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

- (5) **Administración de Riesgos Financieros** Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, de los cuales resaltamos los siguientes:

(a) Riesgos de Mercado

Por la contracción de la economía ecuatoriana, el mercado de bienes inmuebles se vio afectado a la baja durante el 2019 (la empresa disminuyó sus ingresos en el 18%). La Administración considera que el mercado mejorará en los años siguientes.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de los servicios de construcción y adecuaciones. Los costos de construcción se financian con las aportaciones de los clientes bajo un sistema de cuotas mensuales y los accionistas contribuyen con los saldos de liquidez que se requiera.

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** En opinión de la administración, las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2019, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los Estados Financieros:

NIIF	Título	Aplicar a partir de:
NIIF 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	Enero 1, 2019
NIIF 3	Combinación de negocios	Enero 1, 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	Enero 1, 2019
NIC 12	Impuesto sobre la Renta	Enero 1, 2019
NIC 23	Costos por préstamos	Enero 1, 2019
NIC 28	Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios	Enero 1, 2019

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo

El resumen de esta cuenta es el siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Caja	(a)	1.310	7.550
Bancos	(b)	470.425	1.146.951
Total...		<u>471.735</u>	<u>1.154.501</u>

(a) Constituida por fondos de Cajas Chicas en distintos departamentos y proyectos.

(b) **Año 2019:** Corresponde a saldos en Bancos Locales por US\$468 mil y Bancos del exterior por US\$1 mil.

(8) Activos Financieros Temporales

Incluye Certificado de Depósito en al cierre del Ejercicio 2019 y 2018:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Pacífico	(a)	100.000	-
Banco Bolivariano		-	200.000
Total...		<u>100.000</u>	<u>200.000</u>

(a) **Año 2019:** Incluye Certificado de Depósito al 4% de interés con vencimiento al 20 de Enero del 2020.

(9) Cuentas y Documentos por Cobrar

El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Clientes	(a)	672.062	306.334
Préstamos Fideicomiso Costabrisa	(b)	200.000	-
Empleados		902	2.936
Total...		<u>872.964</u>	<u>309.269</u>

(a) Incluye servicios por Cobrar al cierre del ejercicio 2019, principalmente por servicios de construcción:

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

Cientes**31-dic-19**

Balearia Fideicomiso Mercantil	322.319
Fideicomiso Costabrisa	247.552
Alexandra Carolina Moran	25.669
Luis Jiménez Alvarado	25.109
Tercerizadora de Cartera Ecuatoriana S.A.	22.320
Varios	29.095
Total...	<u>672.062</u>

- (b) Corresponde al préstamo realizado al Fideicomiso Costabrisa el 1 de Agosto del 2019, por US\$200 mil al 10% de Interés, por 120 días.

(10) Inventarios de Obras en Proceso y de Inmuebles

Corresponde principalmente a los costos acumulados sobre los servicios de Construcción en Proceso de varios proyectos.

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Servicios de Construcción en Proceso	(a)	1.131.411	1.495.615
Inventario de Obras en Proceso Sin Contrato		13.268	17.496
Inventario de Inmuebles	(b)	174.468	392.660
Total...		<u>1.319.147</u>	<u>1.905.772</u>

- (a) El inventario por Proyectos es el siguiente:

Servicios de Construcción en Proceso**31-dic-19**

Proyecto Colinas del Bosque	(a.1)	355.911
Proyecto Villa Alta	(a.2)	326.641
Proyecto Balearia	(a.3)	254.216
Proyecto Costabrisa		126.172
La Provenza		46.584
Otros		21.887
Total...		<u>1.131.411</u>

- (a.1) Incluye costos acumulados de años anteriores del proyecto ubicado en el Km 10 Vía a la Costa.

- (a.2) Incluye Terrenos, materiales de construcción y otros ubicados en Los Ceibos, Santa Cecilia

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a.3) Corresponde principalmente a los materiales, mano de Obra incurridos en el proyecto de la Tercera Etapa de las Torres D y E de la Urbanización Balearia ubicadas en el Km 2 1/2 vía Samborondón (Tornero III).

(b) Corresponde a un Inmueble disponible para la venta en Colinas del Bosque V. Modelo

(11) Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde al Crédito Tributario por IVA, y saldos a favor por Impuesto a la Renta:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Crédito Tributario IVA		119.167	214.957
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta	(a)	104.186	65.806
Total...		223.353	280.763

(a) Incluye Crédito Tributario por Impuesto a la Renta anteriores al 2017 (US\$17 mil); US\$23 mil del año 2017; US\$26 mil del año 2018 y US\$38 mil del año 2019.

(12) Propiedad, Planta y Equipo Netos (a)

Está compuesto por:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Muebles y Enseres		8.408	8.408
Maquinarias y Equipos		1.450	1.450
Equipos de Computo		8.075	6.355
Vehículos		653	653
Otros Activos		10.904	16.804
Subtotal...		29.491	33.671
(-) Depreciación Acumulada		(18.321)	(19.722)
Total...		11.170	13.948

(a) El movimiento de Propiedad, Maquinaria y Equipo al 31-diciembre-2019 se detalla a continuación:

<u>Variaciones al Costo:</u>	<u>31-dic-19</u>
Saldo al 31-Dic-2018 (inicial)	33.671
(+) Adiciones	1.720
(-) Bajas	(5.900)
Neto...	29.491

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

Variación de la Depreciación Acumulada (-):

	<u>31-dic-19</u>
Saldo al 31-Dic-2018 (inicial)	(19.722)
(+) Gasto del año 2019	(4.499)
(-) Bajas	5.900
Neto...	<u>(18.321)</u>

(13) Derechos Fiduciarios

Corresponde a los aportes para la constitución y operación de los siguientes Fideicomisos:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Fideicomiso Costabrisa	(a)	794.696	554.139
Balearia Fideicomiso Mercantil	(b)	261.393	261.393
Total...		<u>1.056.089</u>	<u>815.533</u>

- (a)** El Fideicomiso Costabrisa representado por la Fiduciaria Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomiso GTSA, fue constituido mediante escritura pública el 31 de Marzo del 2014.

El Fideicomiso está desarrollando un proyecto inmobiliario (casas, edificios y locales comerciales) denominado "Costabrisa" ubicado en el Cantón Guayaquil, Provincia del Guayas

El Fideicomiso ha realizado dos reformas de estatutos en los años 2015 y 2016.

En el año 2019, la empresa realizó aportes por US\$240 mil, representando el 36% del Capital del Fideicomiso.

- (b)** Balearia Fideicomiso Mercantil representado por la Fiduciaria Generatrust Administradora de Fondos y Fideicomiso GTSA, fue constituido mediante escritura pública el 5 de Agosto del 2016. Actualmente, la Empresa posee el 20% de los Derechos Fiduciarios.

El Fideicomiso es legítimo propietario del Lote de Terreno ubicado en la Lotización El Tornero III, parroquia Satélite La Puntilla (Samborondón), sobre la cual se desarrolla el proyecto Inmobiliario Balearia, (Departamentos sujetos a Régimen de Propiedad Horizontal).

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(14) Cuentas y Doc. Por Cobrar No Corrientes

Incluye préstamos a Empresas Relacionadas y terceros según el siguiente detalle:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Relacionadas No Corriente	(a)	204.715	400.516
Préstamos a Terceros No Corriente		13.565	442.797
Neto...		218.280	843.313

(a) Corresponde a préstamos a su relacionada PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A. sin intereses, ni plazo establecido.

(15) Inversiones en Acciones:

El 6 de Marzo del 2019, Inmocost, adquirió 25.000 acciones del Banco de la Producción S.A. Produbanco. El valor registrado incluye los costos de adquisición.

<u>Bancos</u>	<u>No de Acciones</u>	<u>Costo Unitario</u>	<u>Valor Total</u>	
			<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Produbanco S.A.	25.000	\$ 0,707	17.687	-
Neto...			17.687	-

(16) Obligaciones Financieras

Corresponde a Préstamos bancarios liquidados en el ejercicio 2019:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Bolivariano	-	316.144
Total...	-	316.144

(17) Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Proveedores	(a) 199.783	201.779
Anticipo de Clientes y Otros	(b) 2.100.094	2.574.447
Otras Cuentas por Pagar	(c) 493.912	591.253
Total...	2.793.789	3.367.479

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Los principales saldos pendientes de pago son:

<u>Proveedores</u>	<u>31-dic-19</u>
Hermaprove S.A.	38.927
Construcciones y Proyectos Electromecánicos S.A.	23.876
Ferremundo S.A.	22.405
Ascensores Internacionales Interelevators Cía.. LTDA.	2.736
Inficres S.A.	17.298
Materiales de Construcción Macon S.A.	13.824
Barton S.A.	11.905
Consulambiente CIA LTDA	10.896
Depodecon S.A.	10.239
Construgenial S.A.	5.680
Dolmen S.A.	5.270
Varios	36.727
Total...	<u>199.783</u>

(b) Corresponde a Anticipos realizados por clientes por servicios de remodelación y adecuación en los proyectos Costabrisas, Balearia, Villa Alta. El 61% de los Anticipos corresponden a saldos de ejercicios anteriores.

(c) Incluye saldos con Proveedores, que serán pagados a la conclusión de los respectivos contratos.

(18) Pasivos por Impuestos Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con la Administración Tributaria	(a) 47.559	37.298
Total...	<u>47.559</u>	<u>37.298</u>

(a) Corresponde a impuestos retenidos a clientes por liquidarse en el siguiente mes:

	<u>31-dic-19</u>
IVA Cobrado y Retenciones de IVA	26.526
Ret. en la Fte del Impto.a la Renta	21.033
Total...	<u>47.559</u>

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(19) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con el IESS	(a)	11.197	10.579
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b)	29.362	38.396
Total...		40.559	48.975

(a) Incluye aportes y fondos de reserva de Diciembre del 2019.

(b) Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Beneficios Sociales Acumulados	23.199	17.365
Participación Trabajadores en resultados	6.163	21.030
Total...	29.362	38.396

(20) Obligaciones Financieras No Corrientes

Incluye Operaciones Financieras liquidadas en el 2019:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Bolivariano	-	125.000
Total...	-	125.000

(21) Cuentas y Dctos Por Pagar No Corrientes

Corresponde a lo siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Préstamos de Terceros	(a)	570.000	570.000
Otros		38.887	36.999
Total...		608.887	606.999

(a) Corresponde a dos pagarés por US\$200 mil y US\$370 mil, al 8% de interés anual a favor de Blaz Knezevic.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(22) Provisiones

Incluye las siguientes provisiones:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Para Desahucio laboral	(a)	24.651	43.553
Otras Provisiones	(b)	387.970	439.756
Total...		412.621	483.309

(a) El movimiento de Obligaciones Patronales Desahucio se detalla a continuación:

Movimiento	<u>31-dic-19</u>
Saldo a comienzo de año	43.553
(-) Gastos	-
(+/-) Pérdidas o Ganancias Actuariales registradas en ORI	-
(-) Pago a Empleados	(18.902)
Total...	24.651

(b) Corresponde a Provisiones sobre los Proyectos de Construcción que se devengarán proporcionalmente en el año 2020.

(23) Capital Social

Los accionistas son los siguientes:

<u>Accionistas</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor US\$ Total</u>
Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromotora S.A.	\$ 0,04	2.499.000	\$ 99.960
Valverde Farfán Alberto Elio	\$ 0,04	1.000	\$ 40
		Total...	\$ 100.000

(24) Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% de 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. En el año 2019 y 2018, no se ha registrado la correspondiente Reserva Legal.

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(25) Venta

Corresponde a los servicios de Construcción contratados con los Fideicomisos Costabrisa y Balearia; y, servicios de adicionales y remodelación con clientes varios.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Contratos de Construcción	4.151.177	5.132.436
Otros	467.430	512.882
Total...	4.618.606	5.645.318

(26) Costo de Ventas

Corresponde a los costos acumulados, devengados de acuerdo al avance de Obra:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Costo de Materiales	2.781.783	3.250.536
Mano de Obra Directa	547.887	810.755
Otros Costos de Producción	688.477	785.887
Total...	4.018.146	4.847.178

(27) Gastos de Administración y Ventas

Son los siguientes:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Gastos de Administración</u>		
Gastos de Personal	243.977	274.653
Honorarios Profesionales	50.082	26.074
Servicios, Mantenimientos y Suministros	70.011	61.593
Gastos Legales	4.244	7.137
Impuestos y Contribuciones	10.189	10.698
Depreciación y Amortización	4.499	4.216
Servicios Básicos	10.836	11.469
<u>Gastos de Ventas</u>		
Gastos de Personal	37.748	40.399
Publicidad	9.252	7.435
Comisión Local	83.567	164.230
Otros	-	1.572
Total...	524.405	609.475

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(28) Otros Ingresos

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Rendimientos Financieros	17.300	10.366
Total...	17.300	10.366

(29) Gastos Financieros y otros

Incluye pago de Intereses y comisiones bancarias.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Intereses Bancarios, Comisiones y otros	52.270	58.829
Total...	52.270	58.829

(30) Partes Relacionadas

El detalle de los saldos con Empresas relacionadas es el siguiente:

Cuentas por Cobrar

Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. Costapromotora

	<u>31-dic-19</u>
	204.715
Total...	204.715

(31) Activos y Pasivos Financieros

Comprende:

Activos Financieros

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	471.735	1.154.501
Activos Financieros Temporales	100.000	200.000
Cuentas y Documentos por Cobrar	872.964	309.269
Total...	1.444.699	1.663.771

Pasivos Financieros

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Obligaciones Financieras Corrientes	-	441.144
Cuentas y Documentos por Pagar	3.402.676	3.974.479
Total...	3.402.676	4.415.623

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S.A.

Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en U.S. Dólares)

(32) Contingente

La empresa no ha registrado ni ha revelado contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2019.

(33) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (07 de Junio 2020), no hemos sido notificado con eventos que pudieren afectar significativamente los Estados Financieros INMOCOST S.A.