

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Inmobiliaria Costanera Inmocost S. A., fue constituida en el Ecuador el 26 de Enero de 1993 con la resolución aprobada por la Superintendencia de Compañías #182 inscrita en el registro mercantil el 8 de Febrero de 1993, cuyo capital inicial fue de \$20.00

En Julio 13 de 1994, el 13 de febrero del 2001 y el 9 de Octubre del 2012 se realizaron aumento de capital en la compañía, a la fecha el capital social de la empresa es de \$100,000.00 el valor por acción es de USD\$0.04(cuatro centavos de dólar)

Su actividad desde su constitución es la compraventa, permuta, arrendamiento, explotación y administración de bienes inmuebles, etc

La duración de la empresa estipulado en la escritura de constitución es de 100 años su plazo social fenecerá el 8 de febrero del 2093

El 14 de Diciembre del 2012 la empresa realiza una actualización de su registro único de contribuyentes en la que cambia su actividad operativa a Construcción de Edificios, Viviendas, Condominios

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la Republica del Ecuador se adopto para el ejercicio 2012 las normas internacionales de información financiera (NIIF), las mismas que fueron emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), consecuentemente declaramos que los Estados Financieros han sido presentados aplicando las NIIF.

Anexo 2.- Cuentas y Documentos por Cobrar.-

Cuentas por Cobrar Clientes	\$	1,629,781.42
Otras Cuentas por Cobrar	\$	87,177.07
Activos por Impuestos Corrientes	\$	112,558.91
Total Cuentas y Documentos por Cobrar	\$	1,829,517.41

Cuentas por Cobrar Clientes.-

Flores Pavón Tyron	\$	97,206.39
Francisco Serrano Veintimilla	\$	106,945.51

Walter García Marmó	\$	71,027.20
Jaime Alberto Rumbao Ruiz	\$	100,577.08
Benavides Peña Ivan	\$	97,578.34
Escudero Encalada Luis	\$	111,517.98
Alvear Manosalvas Fernando	\$	109,686.76
Becerra Guerra Rafael	\$	112,591.00
Pino Higgins Clemente	\$	108,962.39
Colombia Silva Machado	\$	100,157.78
Gires Arauz Gustavo	\$	138,984.06
Jimmy Fabricio Achi Arteaga	\$	131,169.43
Otros Clientes Menores	\$	343,077.50
Total Cuentas por Cobrar Clientes	\$	1,629,781.42

El saldo que se encuentra registrado al cierre del periodo 2012 es por la intermediación de la construcción de la obra Portofino.

Otras Cuentas por Cobrar:-

Se detalla de la siguiente manera:

Cuentas por Cobrar Proveedores	\$	80,968.58
Anticipos Efectuados	\$	6,208.45
Otras Cuentas por Cobrar	\$	87,177.07

Las cuentas por cobrar proveedores son anticipos entregados a los proveedores principales que le prestar el servicio de construcción a Inmocoost que se detallan:

Inmobiliaria Calidad Inmocali S. A.	\$	25,301.60
Montalecno S. A.	\$	46,508.44
Otros anticipos menores	\$	9,158.54
Total Otras cuentas por Cobrar		

Los anticipos efectuados para obtención de permisos de construcción, legalización de escrituras y otros trámites se detallan así:

R

María Auxiliadora Adum Farah	\$	3,050.00
Agullar Loor Jenny Maria	\$	1,500.00
Otros anticipos efectuados	\$	1,658.49
Total Otros Anticipos Efectuados	\$	6,208.49

Activos por Impuestos Corrientes -

Retenciones 70% IVA	\$	1,760.29
IVA en Compras	\$	210,798.63
Total Anticipos por Impuestos Corrientes	\$	212,558.92

Crédito tributario a favor de la empresa por las obras que se encuentran en proceso a la fecha de cierre.

Anexo 3.- Construcciones en Proceso.-

Gastos Legales	\$	83,204.57
Obras en Proceso	\$	1,520,166.20
Proyecto en Proceso	\$	388,149.11
Anticipo Proveedores	\$	29,298.13
Otros Gastos Proyectos	\$	2,226.22
Ance-proyecto	\$	18,443.24
Comisiones Pagadas	\$	72,827.48
Costo Financiero	\$	134,221.89
Publicidad	\$	17,358.75
Proyecto en Proceso Escrituras	\$	1,208,577.95
Inmuebles Disponibles	\$	737,452.29
Total Construcciones en Curso	\$	5,217,926.23

Obras en Proceso: Portofino, Riberas del Batán, Colinas del Bosque, Lagos del Batán, Laguna de Sol, Colinas del Bosque, La Cascada, Torre Ciudad, Punta 10. Estas son ciudades donde han sido contratadas para Inmocoast la administración de la construcción de propiedades para personas individuales, conclusión de un conjunto residencial como es Portofino.

Anexo 4.- Propiedad, Planta y Equipos.-

Instalaciones	\$	1,450.00
Muebles y Enseres	\$	11,857.00
Equipo de Computación	\$	27,333.01
Otros Activos	\$	12,350.52
(-) Depreciación Acumulada	\$	(28,467.20)
Total Propiedad, Planta y Equipo	\$	24,523.33

Transacciones realizadas en el periodo en el movimiento de Propiedad, Planta y Equipo:

Propiedad, Planta y Equipos	Saldo 1/01/2012	Incremento Disminución	Saldo 31/12/2012
Maquinarias y Equipos	8,626.87	(8,626.87)	0.00
Muebles y Enseres	8,532.32	3,324.68	11,857.00
Equipo de Computación	9,079.90	18,253.11	27,333.01
Otros Activos		12,350.52	12,350.52
Instalaciones		1,450.00	1,450.00
(-) Depreciación Acumulada	(10,927.71)	(17,539.49)	(28,467.20)
Neto	15,311.38	9,211.95	24,523.33

El método de depreciación que se utiliza es el de línea recta.

Tiempo de Vida Útil:

Instalaciones	10 años
Muebles y Enseres	10 años
Equipos de Computación	3 años
Otros Activos	10 años

Anexo 5.- Cuentas y Documentos por Cobrar a Largo Plazo.-

Cuentas y Documentos por Cobrar Colaboradores	\$	7,845.80
Cuentas por Cobrar Ejecutivos	\$	978.39

6

Documentos por Cobrar	\$	44,130.00
Cuentas por Cobrar Relacionadas	\$	77,847.99
Total Cuentas y Documentos por Cobrar a Largo Plazo	\$	135,802.18

Las cuentas por Cobrar Colaboradores y Ejecutivos son préstamos realizados a los empleados considerados menores y que están siendo descontados de los roles de pago mensualmente.

Documentos por Cobrar y cuentas por Cobrar Relacionadas son préstamos realizados a las compañías relacionadas del grupo:

Lemiten S. A.	\$	26,130.00
Inmoallaria Calidad Inmocali S. A.	\$	5,000.00
Iohancenter S. A.	\$	77,847.99
Otros menores	\$	16,000.00
Total Documentos y Cuentas por Cobrar a Largo Plazo	\$	126,977.99

Anexo 6.- Cuentas y Documentos por Pagar.-

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	\$	974,819.56
Otros Pasivos Corrientes	\$	299,676.87
Otras Obligaciones Corrientes	\$	26,987.93
Total Cuentas y Documentos por Pagar	\$	1,295,479.36

Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores

Proveedores Administrativos	\$	718,877.02
Proveedores por Pagar (TR)	\$	31,187.91
Provisión por Dirección Técnica	\$	224,754.63
Total Cuentas y Documentos por Pagar Proveedores	\$	974,819.56

Las cuentas por pagar tenemos que nos han concedido un crédito de 30 días para la adquisición de los materiales y la cancelación de la dirección técnica en la construcción de los departamentos que cancelados a la constructora por disposición de los clientes

Anexo 7.- Obligaciones Bancarias -

Las siguientes obligaciones Bancarias están divididas en corrientes y no corrientes:

②

Préstamos a Corto Plazo y Largo Plazo

Banco de Guayaquil

Vence 21/01/2013 Interés 9.83% \$ 31,667.00

Mutualista Pichincha

Vence 24/06/2013 Interés 9.33% \$ 1,079,171.00

Banco del Pichincha

Vence 10/01/2013 Interés 10.17% \$ 350,000.00

Banco del Pacífico

Vence 04/06/2013 Interés 11.51% \$ 90,000.00

Total Obligaciones \$ 1,550,838.00

Créditos obtenidos con los bancos para el financiamiento de los proyectos que se encuentran ejecutando.

Anexo 8.- Capital Social.-

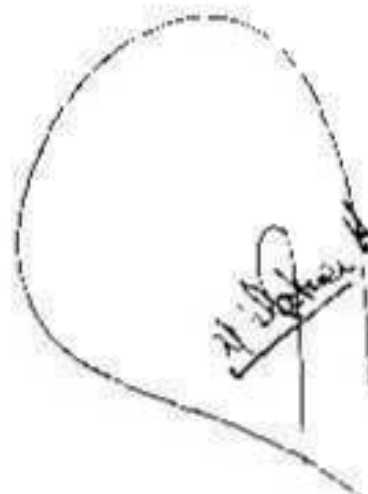
Al 31 de Diciembre del 2012, el capital social consiste de 2,500,000 acciones nominativas y ordinarias de \$0.04 cada una. Con escritura de la Notaria Vigésima Segunda del Cantón Guayaquil se aumento el Capital Social a USD\$100,000.00. inscrita en el registro mercantil hojas desde la 109.460 a la 109.478 con el número 18.567 de fecha Octubre 10 del 2012.

Anexo 9.- Activos Contingentes y pasivos Contingentes.

No se registran pasivos ni activos contingentes.

Anexo 10.- Hechos ocurridos posteriores al cierre del Ejercicio Económico 2012.

No existe hechos relevantes.

A large, handwritten signature in black ink is written over a circular stamp. The signature appears to be "M. J. J. J. J." followed by a surname. The stamp is partially obscured by the signature.