

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

**A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A.**

He examinado los estados financieros de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A.

los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por los años terminados en esas fechas, un resumen de políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

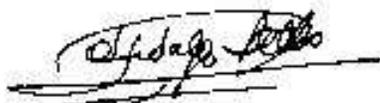
La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Esta responsabilidad incluye, el diseño, implementación y Mantenimiento del control interno que permita la elaboración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

Responsabilidad del Auditor:

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

Opinión:

En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A. al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas



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

Guayaquil, 14 de Mayo del 2013

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

| | Notas | 2012 | 2011 |
|--|-------|------------------|------------------|
| ACTIVO | | | |
| Corriente | | | |
| Efectivo y Equivalente de Efectivo | | 137.367 | 133.544 |
| Inversiones Temporales | 2 | 644.824 | 0 |
| Cuentas por Cobrar | 3 | 512.438 | 668.836 |
| Inventarios en Proceso | 4 | 5.637.408 | 0 |
| Total Activo Corriente | | <u>6.932.037</u> | <u>802.380</u> |
| | | | |
| Equipos Neto | 5 | 8.045 | 10.377 |
| Inversiones Largo Plazo | 6 | 93.320 | 506.510 |
| Cargos Diferidos | | 319.668 | 1.230 |
| Total del Activo | | <u>7.353.070</u> | <u>1.320.497</u> |
| | | | |
| Pasivo e Inversión de los Accionistas | | | |
| Corriente | | | |
| Porción Corriente Deuda Largo Plazo | | 0 | 355.230 |
| Cuentas por Pagar | 7 | 3.795.484 | 18.476 |
| Beneficios Sociales por Pagar | | 10.184 | 8.197 |
| Total Pasivo Corriente | | <u>3.805.668</u> | <u>381.903</u> |
| | | | |
| Largo Plazo | 8 | 3.265.444 | 862.365 |
| Total Pasivo | | <u>7.071.112</u> | <u>1.244.262</u> |
| | | | |
| Inversión de los Accionistas | | | |
| Capital Social | 9 | 50.000 | 10.000 |
| Reserva Legal | 10 | 12.757 | 12.757 |
| Aplicación NIIF primera vez | | 137.084 | 0 |
| Resultados Acumulados | | 53.472 | 40.473 |
| Utilidad del Ejercicio | | 28.645 | 12.999 |
| Total Inversión de los Accionistas | | <u>281.958</u> | <u>76.229</u> |
| | | | |
| Total Pasivo e Inversión de los Accionistas | | <u>7.353.070</u> | <u>1.320.497</u> |

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
EXPRESADO EN DOLARES

| | Notas | 2012 | 2011 |
|--|-------|-----------------|-----------------|
| INGRESOS | | | |
| Ventas | | 292.867 | 389.935 |
| GASTOS/OTROS INGRESOS | | | |
| Administrativos | | -247.035 | -361.607 |
| Otros Ingresos | | 249 | 2.072 |
| Total Gastos/Otros Ingresos | | <u>-246.786</u> | <u>-359.535</u> |
| Utilidad Antes 15% Participación | | 46.081 | 30.400 |
| 15% Participación Trabajadores | 11 | -6.912 | -4.560 |
| Utilidad Antes Impuesto Renta | | 39.169 | 25.840 |
| Impuesto Renta | 12 | -10.514 | -12.841 |
| Utilidad después Impuesto Renta | | <u>28.645</u> | <u>12.999</u> |

Véanse la Notas que acompañan los Estados Financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

| | 2012 | 2011 |
|--|--------------------|-------------------|
| Capital Social | | |
| Saldo al Inicio del Año | 10.000 | 10.000 |
| Incremento | 40.000 | 0 |
| Saldo al Final del Año | <u>50.000</u> | <u>10.000</u> |
| Reserva Legal | | |
| Saldo al inicio y Final del Año | <u>12.757</u> | <u>12.757</u> |
| Aplicación NIIF Primera Vez | | |
| Saldo al Inicio del Año | 0 | 0 |
| Incremento | 137.084 | 0 |
| Saldo al Final del Año | <u>137.084</u> | <u>0</u> |
| Resultados Acumulados | | |
| Años Anteriores | 53.472 | 40.473 |
| Utilidad del Ejercicio | 28.645 | 12.999 |
| Total | <u>82.117</u> | <u>53.472</u> |
| Total Patrimonio de los Accionistas | <u>281.958</u> | <u>76.229</u> |

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

| | 2012 | 2011 |
|---|-------------------|-----------------|
| Utilidad Neta | 28.645 | 12.999 |
| Ajustes para conciliar la Utilidad Neta | | |
| Depreciaciones | 2.332 | 2.372 |
| (Aumento) Disminuciones en: | | |
| Cuentas Por Cobrar | 156.398 | -354.746 |
| Inventarios en Proceso | -5.637.408 | 0 |
| Cargos Diferidos | -318.438 | 0 |
| Aumento (Disminución) en: | | |
| Cuentas por Pagar | 3.777.008 | 5.936 |
| Beneficios Sociales Por Pagar | 1.987 | 3.040 |
| Total Ajustes | -2.018.121 | -343.398 |
| Efectivo Provisito para Operaciones | -1.989.476 | |
| Incremento Deuda Largo Plazo | 2.403.079 | 398.870 |
| Incremento Capital Social | 40.000 | 0 |
| Incremento Deuda Corto Plazo | -355.230 | 44.447 |
| Incremento Reserva Legal | 0 | 7.874 |
| Implementación NIIF Primera Vez | 137.084 | 0 |
| Incremento Inversiones Temporales | -644.824 | |
| Disminución Inversiones a Largo Plazo | 413.190 | 0 |
| Disminución Otras Reservas | 0 | -4.786 |
| Disminución Capital Suscrito no Pagado | 0 | 7.194 |
| Aumento Utilidades Acumuladas | 0 | 7.874 |
| Incremento Neto del Efectivo | 3.823 | 120.323 |
| Efectivo al Inicio del Año | 133.544 | 13.221 |
| Efectivo al Final del Año | 137.367 | 133.544 |

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S. A
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. RESUMEN DE POLITICAS IMPORTANTES DE CONTABILIDAD

INMOBILIARIA COSTANERA INMOCOST S. A

es una compañía cuyas principales actividades son el Alquiler, Compra- Ventas y explotación de Bienes Inmuebles

Sus principales políticas de contabilidad se detallan a continuación:

a) Base de preparación y presentación de los Estados Financieros

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

b) Resumen de la políticas de contabilidad más importantes

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

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

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

Los Inventarios están valorados al costo de Construcción.

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

Depreciaciones

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

| | | (Expresado en Dólares) | |
|---------------------------------------|---------------|------------------------|----------------|
| | | 2012 | 2011 |
| 2. INVERSIONES TEMPORALES | | | |
| Banco del Pacífico | | | |
| Fideicomiso San Antonio Primera Parte | | | |
| 18 meses para ejecución | | 644.824 | 0 |
| | | <u>644.824</u> | <u>0</u> |
| 3. CUENTAS POR COBRAR | | | |
| Proveedores | | 323.152 | 572.166 |
| Impuestos | | 184.897 | 67.608 |
| Otros | | 4.389 | 29.062 |
| | | <u>512.438</u> | <u>668.836</u> |
| 4. INVENTARIOS EN PROCESO | | | |
| Obras en Proceso | | 2.423.961 | 0 |
| Costo de Producción | | 1.664.780 | 0 |
| Proyectos | | 1.548.667 | 0 |
| | | <u>5.637.408</u> | <u>0</u> |
| 5. EQUIPOS NETO | | | |
| | SALDO AL | Incremento | SALDO AL |
| | 31/12/2011 | (Disminución) | 31/12/2012 |
| Maquinarias y Muebles | 22.038 | 0 | 22.038 |
| Equipos de Computo | 7.243 | 0 | 7.243 |
| Vehículos | 0 | | |
| (-) Depreciación Acumulada | -18.904 | -2.332 | -21.236 |
| Neto | <u>10.377</u> | <u>-2.332</u> | <u>8.045</u> |
| 6. INVERSIONES A LARGO PLAZO | | | |
| Acciones INMOCOST S. A. 93.3% | | 93.320 | 506.510 |
| | | <u>93.320</u> | <u>506.510</u> |

(Expresado en Dólares)

| | 2012 | 2011 |
|---------------------------------|------------------|----------------|
| 7. CUENTAS POR PAGAR | | |
| Anticipo Clientes | 3.770.645 | 0 |
| Impuestos | 2.723 | 8826 |
| Otros | 22.116 | 9.650 |
| Total | 3.795.484 | 18.476 |
| | <u>-----</u> | <u>-----</u> |
| 8. LARGO PLAZO | | |
| Banco de Guayaquil | | |
| Vence 28/01/2013 Interés 11.72% | 1.396.530 | 0 |
| Banco Bolivariano | | |
| Vence 25/10/2014 Interés 11.72% | 720.000 | 355.230 |
| Proveedores de Terrenos | 610.000 | 0 |
| Otros | 175.446 | 0 |
| Proveedores | 363.468 | 87.216 |
| Anticipo de Clientes | 0 | 419.919 |
| Total | 3.265.444 | 862.365 |
| | <u>-----</u> | <u>-----</u> |

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012, el Capital Social consiste de 1.250.000 acciones nominativas de US \$ 0.04 cada una. Con escritura pública de la Notaría Trigésima Quinta del Cantón Guayaquil, se efectuó el aumento del Capital Social, a US \$ 50.000,00 inscrita en El Registro Mercantil de fojas 128.084 a 128.103 con el número 19.989 de fecha Noviembre 5 del 2012.

7. RESERVA LEGAL

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

8. 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

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

9. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2012

10. ACCIONISTAS

No revela movimiento Neto

11. RELACIONAS

No revela Movimiento neto revelado con relacionadas

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

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

13. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL.

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

14. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

15. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

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