

Econ. Ramiro Solano Núñez
SC RNAE 530 Auditor Externo
rsolu@rasonu.org

**PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA
COSTAPROMO 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
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. He auditado los estados financieros adjuntos de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A., que comprende el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultado Integral y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos de Efectivo, correspondiente al período contable terminado al 31 de diciembre del 2018, así como el resumen de políticas de contabilidad significativas y otras notas aclaratorias.

Responsabilidad de la administración sobre los estados financieros

2. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o a error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas y haciendo estimaciones contables que sea razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basado en mi auditoría. Esta auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría, las cuales requieren que cumplamos con requisitos éticos, y que además planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.
4. Una auditoría implica diseñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones de los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representaciones erróneas de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debido a fraude o error.
5. Al evaluar el riesgo, el auditor toma en consideración el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados

en las circunstancias, pero con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados son apropiados y que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

6. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

7. En mi opinión los estados financieros mencionados en el párrafo 1, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A. al 31 de Diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado a esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos lo siguiente:

8. El Informe de Cumplimiento Tributario (ICT) de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A. correspondiente al período contable 2018 se emite por separado de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas y es presentado en el mes de Julio 2019.

Guayaquil, 29 de Abril de 2019.



No. de Registro en la
Superintendencia de
Compañías: SC-IRRAE 530

Econ. Ramiro Solano Núñez
No. Licencia Profesional: 2029
RUC Auditor: 0903549020001

09/10/17

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2017
ACTIVOS			
Activos Corrientes			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	2	204.609,87	115.304,00
Activos Financieros	4	54.573,04	18.892,82
Activos por Impuestos Corrientes	7	37.860,40	59.037,54
Inventarios	8	0,00	130.324,55
Total Activos Corrientes		<u>307.043,31</u>	<u>323.558,91</u>
Activos No Corrientes			
Propiedades, Planta y Equipo, Neto	9	245.232,28	259.534,26
Inventarios No Corrientes	10	301.614,39	301.614,39
Activos Financieros	11	19.132,38	4.521,00
Total Activos No Corrientes		<u>565.978,05</u>	<u>565.669,65</u>
TOTAL DE ACTIVOS		<u>873.021,36</u>	<u>889.228,56</u>

09/10/17

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2016	2017
PASIVOS			
Pasivos Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	12	13.428,03	7.299,45
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	13	0,00	0,00
Beneficios a los Empleados	14	3.845,82	3.807,89
Provisiones	15	682,23	673,27
Total Pasivos Corrientes		<u>17.956,08</u>	<u>11.780,61</u>
Pasivos No Corrientes			
Cuentas y Documentos por Pagar	16	400.510,06	400.000,70
Provisiones	17	107.605,76	50.154,00
Total Pasivos No Corrientes		<u>508.115,82</u>	<u>450.154,70</u>
TOTAL DE PASIVOS		<u>526.071,90</u>	<u>561.935,31</u>
PATRIMONIO			
Capital Social	18.1	50.000,00	50.000,00
Reservas	18.2	17.834,59	17.834,59
Resultados Acumulados	18.3	387.011,85	379.942,20
Resultado del Ejercicio	18.4	2.458,91	7.069,75
TOTAL DE PATRIMONIO NETO		<u>487.305,35</u>	<u>454.846,54</u>
TOTAL DE PASIVO + PATRIMONIO NETO		<u>813.377,25</u>	<u>816.781,85</u>

Elaborado por:

Aljandra García Mejías
 Aljandra García Mejías - Contador General
 Costapromo S.A.

Aprobado por:

Albino Valverde Farfán
 Albino Valverde Farfán - Gerente General
 Costapromo S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	NOTAS	2018	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ingresos de Actividades Ordinarias	19	583.674,74	356.518,27
Otros Ingresos Ordinarios		0,00	0,00
(-) COSTO DE VENTA			
Costo de Venta		-142.369,59	0,00
(=) Utilidad Bruta en Ventas		<u>421.306,15</u>	<u>356.518,27</u>
(+) Otros Ingresos		0,00	20.000,00
(-) GASTOS			
(-) Gastos de Venta		-270.111,76	-224.034,00
(-) Gastos de Administración		-140.294,12	-140.767,00
(-) Gastos Financieros		-112,65	-45,38
(-) Otros Gastos		-14,15	0,00
Total de Gastos		<u>-410.532,70</u>	<u>-373.846,38</u>
(=) Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a las Ganancias		<u>10.773,45</u>	<u>10.672,84</u>
(-) Participación a Trabajadores		-1.618,02	-1.600,88
(-) Impuesto a las Ganancias		-6.698,52	-2.001,01
(=) Utilidad Neta del Ejercicio		<u>2.458,91</u>	<u>7.069,75</u>
(+/-) Otros Resultados Integrales del Año		0,00	0,00
(=) Resultado Total Integral del Año		<u>2.458,91</u>	<u>7.069,75</u>

Elaborado por:

Alejandra García Mejías
 Alejandra García Mejías - Contador General
 Costapromo S.A.

Aprobado por:

Alberto Valverde Farfán
 Alberto Valverde Farfán - Gerente General
 Costapromo S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTARRICENSE S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
 Exprimado en millones de C.C.

EP106.1

	Capital Social	Aportes Puros Capitalizados	Reserva	Otros Resultados Intermedios	Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	Total
SALDO REINTEGRADO DEL PERIODO ANTERIOR:							
Saldo del Periodo Inicialmente Afecta	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	179.942,30	7.069,75	464.846,64
Saldo al 31 de Diciembre del 2017	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	179.942,30	7.069,75	464.846,64
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO							
Transferencias de Resultados a Otros Cuentas Patrimoniales	0,00	0,00	0,00	0,00	7.069,75	-7.069,75	0,00
Utilidad Neta del Ejercicio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	2.455,91	2.455,91
Total Cambios del Año en el Patrimonio	0,00	0,00	0,00	0,00	7.069,75	-4.613,84	2.455,91
Saldo al 31 de Diciembre del 2018	50.000,00	0,00	17.834,59	0,00	187.012,05	2.455,91	467.302,55

Elaborado por:

Algodora García Méndez
 Algodora García Méndez - Contador General
 Costarricense S.A.

Aprobado por:

 Alberto Valverde Ferrín - General Gerente
 Costarricense S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
 (Expresado en dólares de E.U.A.)

	2018
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
(+) Cobros por Actividades de Operación	
Cobros procedentes de la venta de bienes y/o prestación de Servicios	526.348,01
(-) Pagos por Actividades de Operación	
Pagos a proveedores por suministro de bienes y/o servicios	-8.097,32
Pagos a empleados	-83.642,04
Otros pagos por actividades de operación	-318.494,03
(-) Intereses pagados	-112,86
(-) Impuesto a las ganancias pagados	-8.347,02
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	45.112,92
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de operación	144.867,87
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	-14.022,41
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de inversión	-14.022,41
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	18.460,35
Flujos procedentes (utilizados) en actividades de financiación	18.460,35
Incremento (variación) de Efectivos y Equivalentes al Efectivo	149.305,81
(+) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Inicio del Periodo	115.304,06
(-) Efectivos y Equivalentes al Efectivo al Final del Periodo	264.609,87
CONCILIACION ENTRE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y FLUJOS DE OPERACIÓN	
Utilidad (Pérdida) antes PT e Imp. Renta	10.773,45
(-) Ajustes por Gastos de Depreciación y Amortización	13.713,01
(-) Ajustes por Impuesto a las Ganancias	-6.698,52
(-) Ajustes por Participación a Trabajadores	-1.018,02
(-) Otros Ajustes por Partidas Distingas al Efectivo	0,00
Cambios en Activos y Pasivos de Operación	
(-) Variación CxC Comerciales	-37.326,73
(-) Variación Otras CxC	21.482,86
(-) Variación Anticipo a Proveedores	0,00
(-) Variación Inventarios	138.324,55
(-) Variación Otros Activos Corrientes	0,00
(+) Variación CxP Comerciales	-2.053,28
(+) Variación Otras CxP	8.241,80
(+) Variación Beneficios a Empleados	37,93
(+) Variación Anticipo de Clientes	0,00
(+) Variación Otros Pasivos Corrientes	-11,04
Flujos de efectivo procedentes de (utilizados en) actividades de operación	144.867,87
Validación Flujo de Efectivo Actividades de Operación	0,00
Elaborado por:	Aprobado por:
 Alejandra García Macías - Contador General Costapromo S.A.	 Alberto Valverde Farfán - Gerente General Costapromo S.A.

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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

Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. fue constituida el 10 de Octubre del 1997 en la ciudad de Guayaquil, su actividad económica principal está orientada a las Actividades de Compra, Venta, Alquiler y Explotación de Bienes Inmuebles. Siendo el Representante Legal el Ing. Alberto Valverde Farfán por un periodo de 5 años.

Los estados financieros por el período 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 ELABORACION Y RESUMEN DE POLITICAS

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.09.008 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 período 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.- 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
Naves, Aeronaves, Barcasas 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 el 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.

2.9.2.- Beneficios de largo plazo

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

Jubilación Patronal: La Compañía tiene un plan de beneficios definidos para jubilación patronal, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, de acuerdo a la legislación laboral vigente en el Ecuador.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por una empresa certificada y se reconocen en el costo o gasto del año. Las hipótesis actuariales incluyen variables como son: tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

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 transfieran 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.

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:

- **Provisiones por beneficios a empleados:** Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de Jubilación Patronal y Desahucio. Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes. (Nota 2.9.2.)
- **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
Bancos	A	264.609,87	115.304,06
Total Efectivo y Equivalentes al Efectivo		264.609,87	115.304,06
A	Efectivo y Equivalentes de Efectivo	264.609,87	
	Banco Bolivariano	260.850,11	
	Banco del Pacífico	1.852,65	
	Banco de Guayaquil	1.907,11	

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		0,00	15.900,00
CxC Comerciales Relacionados	B	53.276,73	0,00
Otras CxC a No Relacionadas	C	1.297,21	652,82
Total Activos Financieros		54.573,94	16.602,82

B	Cuentas por cobrar Relacionados Locales	53.276,73
	Fideicomiso Costabrisa	43.376,73
	Balearia Fideicomiso Mercantil	9.900,00
C	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	1.297,21
	Préstamos a Empleados	
	Barrera Valverde José Alberto	1.293,58
	Ortega Salazar Marta Targelia	3,63

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	25.378,61	49.154,16
Crédito Tributario Imp. A la Renta	12.421,68	10.773,38
Total Activos por Impuestos Corrientes	37.800,49	59.927,54

8. INVENTARIOS

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

	2018	2017
Inventarios para la Construcción		
Otros Inmuebles terminados para la venta	0,00	138.324,55
Total Inventarios	0,00	138.324,55

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

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

	2018	Adiciones		Deducciones		2017
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Baja y ajustes	
Depositos						
Cédulas	202,915.00	0.00	0.00	0.00	0.00	202,915.00
Monedas y Cédulas	1,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	1,300.00
Otros Propósitos, Plazo y Equipo	0.00	0.00	0.00	0.00	588.97	588.97
Total de FPE Depositables	204,215.00	0.00	0.00	0.00	588.97	204,603.97
(-) Depreciación y Deterioro						
(-) Depreciación Acumulada de FPE al Costo	-38,882.71	0.00	-44,201.98	0.00	-588.97	-83,673.66
(-) Depreciación y Deterioro Acumulados	-38,882.71	0.00	-44,201.98	0.00	-588.97	-83,673.66
Total Propiedades, Planta y Equipo, Neto	245,332.29	0.00	-44,201.98	0.00	0.00	209,434.31

10. INVERSIONES NO CORRIENTES

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

	2018	Adiciones		Deducciones		2017
		Adquisiciones	Ajustes	Ventas	Baja y ajustes	
Otros Derechos Representativos de Capital	361,814.39	0.00	0.00	0.00	0.00	361,814.39
(-) Deterioro Acumulado de Inversiones No Corrientes	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Total Inversiones No Corrientes	361,814.39	0.00	0.00	0.00	0.00	361,814.39

D	Inversiones No Corrientes	361,814.39
	Imocost S.A.	361,514.39
	Montalcorp S.A.	300.00

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 No Relacionados	E	19,132.38	4,521.00
Total Activos Financieros No Corrientes		19,132.38	4,521.00

E	Otras cuentas y documentos por cobrar No Relacionados Locales	
	Anticipos Efectuados	19,132.38
	Aruba - Dpto Reservado Imocost	18,282.38
	Damañ Stefania Miranda Cartel	850.00

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	F	1.634,89	3.339,71
CxP Comerciales Relacionados		0,00	348,26
Otras CxP a No Relacionadas	G	11.793,34	3.551,48
Total Ctas y Dec por Pagar		13.428,03	7.239,45

Cuentas y Documentos por Pagar		
F	No Relacionados	
	Proveedores Administrativos	1.634,89
	Adm. Edificio Arquetipo III	41,09
	Sánchez Quiroz Guido Fernando	471,25
	Solano Núñez Ramiro Edmundo	765,00
	Plúas Burgos Kenia Elizabeth	12,01
	CNEL EP	299,57
	Interagua	45,77
G	Otras Cuentas Por Pagar	11.793,34
	Otras cuentas por pagar	850,00
	Con la Administración Tributaria	10.943,34

13. 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	10.773,45	10.672,54
Participación a Trabajadores	-1.816,02	-1.800,88
(+/-) Diferencias Permanentes (1)	14,15	27,93
Utilidad Gravable	8.171,58	8.099,59
Pérdida Sujeta a Amortización	0,00	0,00
Impuesto a la Renta Causado	2.292,90	2.001,91
Anticipo Determinado	6.898,52	0,00
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron	-8.347,02	-7.130,36
(-) Crédito tributario años anteriores	-10.773,38	-5.644,93
Saldo a favor del contribuyente	12.421,68	10.773,38
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	0,00	0,00

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

14. 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	1.010,02	1.600,88
Obligaciones con el IESS	1.316,75	1.316,22
Otros Beneficios a Empleados	713,06	690,79
Total Beneficios a Empleados	3.645,82	3.607,89

15. PROVISIONES CORRIENTES

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

	2018	2017
Otras Provisiones	682,23	673,27
Total Provisiones Corrientes	682,23	673,27

16. 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
Otras CxP a No Relacionadas	0,00	72.386,48
Otras CxP a Relacionadas	400.516,06	358.120,30
Total Ctas y Doc por Pagar No Corrientes	400.516,06	430.506,78

	Otros Documentos y Cuentas por pagar L/P	
H	Relacionados Locales	400.516,06
	Inmocoast S.A.	400.516,06

17. 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	107.605,76	59.154,69
Total Provisiones No Corrientes	107.605,76	59.154,69

I	Otras Provisiones a largo plazo	107.605,76
	Provisiones Comisiones Vendedores	
	Fideicomiso Costa Brisa	107.605,76

18. PATRIMONIO

18.1.- Capital

El capital social de la Compañía está compuesto por 1.250.000 acciones cuyo valor nominativo es de USD\$ 0,04 cada una.

Accionistas	% de Participación	Capital
Ing. Alberto Valverde Farfán	0,50	\$ 24.995,00
Ab. Ider Valverde Farfán	0,00	\$ 10,04
Sra. Marcia Valverde Farfán	0,50	\$ 24.994,96
	1,00	\$ 50.000,00

18.2.- 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. Teniendo al 31 de diciembre de 2018 el valor de \$17.834,59.

18.3.- 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 de 2018 es de \$387.011,95.

18.4.- Resultado del Ejercicio

El saldo de los resultados del ejercicio al 31 de diciembre de 2018 es de \$2.458,91.

19. ACTIVIDADES INGRESOS ORDINARIOS

La composición de las Actividades Ingresos Ordinarios, al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, es la siguiente:

		2018	2017
Ventas de Bienes y/o Servicios	J	563.674,74	356.518,27
Total Ingresos Actividades Ordinarias		563.674,74	356.518,27

J	Ingresos Actividades Ordinarias	583.674,74
	Ventas de Servicios 0%	130.000,00
	Ventas de Servicios 12%	433.674,74

20. 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
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

En calidad de Auditor Externo de la empresa PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A., con el objeto de dar cumplimiento a las disposiciones de la Resolución No. SCVS.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 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 PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 proporciona 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 esto 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.

La compañía PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A., nos indicó que no cumple con ninguno de los puntos debido a que sus ingresos son por comisiones en inmobiliarias y/o constructoras.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por la Administración de PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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,



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