

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

.....

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

A los señores accionistas y Directorio de:

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.", (la Empresa o Costapromo) 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 "PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 (NIA). 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 "PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 "PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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.

- * 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.
- * Comunicué 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 "PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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, 17 de Junio del 2020.

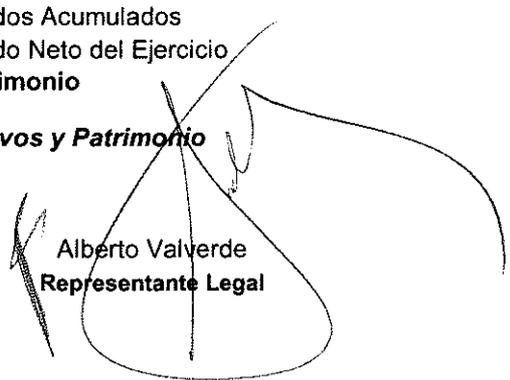
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

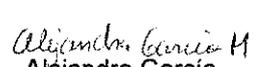
Estado de Situación Financiera

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

(Expresado en U.S. Dólares)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
<u>Activos Corrientes</u>			
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	(7)	220.804	264.610
Activos Financieros Temporales	(8)	100.000	-
Cuentas y Documentos por Cobrar	(9)	39.657	54.574
Activos por Impuestos Corrientes	(10)	19.013	37.800
Total Activos Corrientes		379.474	356.984
<u>Activos No Corrientes</u>			
Propiedad, Planta y Equipos (Netos)	(11)	231.047	245.232
Cuentas y Doc. Por Cobrar No Corrientes	(12)	27.621	19.132
Inversiones en Acciones	(13)	361.814	361.814
Total Activos No Corrientes		620.482	626.179
Total Activos		999.957	983.163
<u>Pasivo</u>			
<u>Pasivos Corrientes</u>			
Obligaciones Financieras Corrientes		3.378	-
Cuentas y Documentos por Pagar	(14)	264	2.485
Pasivos por Impuestos Corrientes	(15)	5.087	11.606
Otras Obligaciones Corrientes	(16)	3.764	3.646
Total Pasivos Corrientes		12.493	17.736
<u>Pasivos No Corrientes</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	(17)	204.715	400.516
Provisiones	(18)	319.914	107.606
Total Pasivos No Corrientes		524.628	508.122
Total Pasivos		537.122	525.858
<u>Patrimonio</u>			
Capital Social	(19)	50.000	50.000
Reserva Legal	(20)	13.048	13.048
Reserva Facultativa		4.786	4.786
Resultados Acumulados		389.471	387.012
Resultado Neto del Ejercicio		5.529	2.459
Total Patrimonio		462.835	457.305
Total Pasivos y Patrimonio		999.957	983.163


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

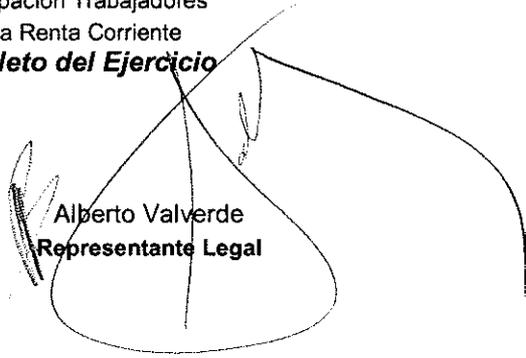
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Estado de Resultado Integral

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>Ventas y Costos</u>	<u>Notas</u>		
Ventas netas	(21)	336.389	563.675
(-) Costos de Ventas	(22)	-	(142.369)
Utilidad Bruta		336.389	421.306
			74,74%
<u>(-) Gastos de Operación</u>			
Gastos de Administración y Ventas	(23)	(493.146)	(410.406)
Total Gastos de Operación		(493.146)	(410.406)
Otros Ingresos	(24)	177.722	-
Gastos Financieros y otros	(25)	(9.514)	(127)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		11.450	10.773
(-) 15% Participación Trabajadores		(1.717)	(1.616)
(-) Impuesto a la Renta Corriente		(4.203)	(6.699)
Resultado Neto del Ejercicio		5.529	2.459


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

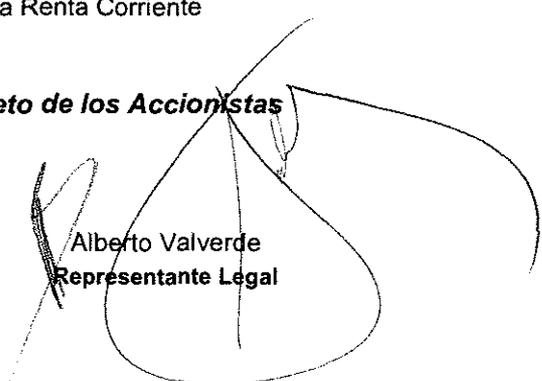
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

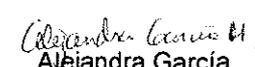
Estado de Cambios en el Patrimonio

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>	<i>Notas</i>		
	(19)		
Saldo Inicial		50.000	50.000
Saldo Final		50.000	50.000
<u>Reserva Legal</u>	(20)		
Saldo Inicial		13.048	13.048
Saldo Final		13.048	13.048
<u>Reserva Facultativa</u>			
Saldo Inicial		4.786	4.786
Saldo Final		4.786	4.786
<u>Resultados Acumulados</u>			
Saldo Inicial		152.964	145.895
Utilidad Neta 2018-2017		2.459	7.070
Subtotal		155.423	152.964
Adopción por primera vez de las NIIF		234.048	234.048
Saldo Final		389.471	387.012
<u>Resultado Neto del Ejercicio</u>			
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		11.450	10.773
(-) Participación de Trabajadores		(1.717)	(1.616)
(-) Impuesto a la Renta Corriente		(4.203)	(6.699)
Saldo Final		5.529	2.459
<u>Patrimonio Neto de los Accionistas</u>		462.835	457.305


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contadora General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

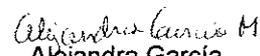
Estado de Flujos de Efectivo

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 de la venta de servicios (2019)	350.646	526.348
Otros Cobros por actividades de Operación	169.233	-
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(398.033)	(6.097)
Pagos por contratos mantenidos para intermediación	-	(93.542)
Pagos a empleados	(92.752)	(318.494)
Intereses Pagados	-	(113)
Impuesto a las ganancias pagados	(4.203)	(8.347)
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	12.269	45.113
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de operación	37.160	144.868
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u>		
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	-	(14.022)
Efectivo neto procedente (utilizado) de actividades de Inversión	-	(14.022)
 <u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u>		
Otras Entradas (Salidas) de Efectivo	19.035	18.460
Efectivo neto procedente (utilizado) de acti. de Financiamiento	19.035	18.460
 Incremento (Disminución) neta en Efvo. y equivalentes de efectivo	 56.194	 149.306
 <u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u>		
Saldo al inicio del año	264.610	115.304
Efectivo y equivalente de efectivo al Final del Período (Incluye Activos Financieros Temporales)	320.804	264.610


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

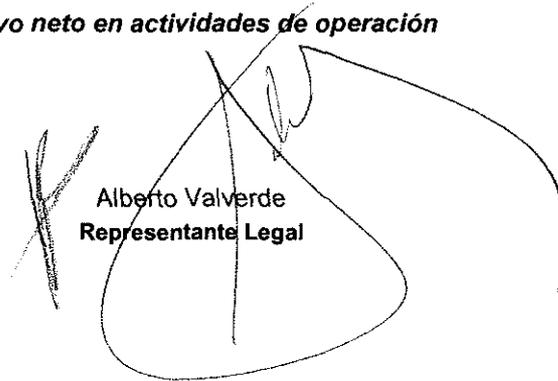
PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

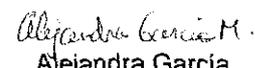
Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación

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>	11.450	10.773
<u>Ajuste por partidas distintas al efectivo</u>		
Ajustes por Depreciación y amortización	14.185	13.713
Ajustes por otros conceptos.	-	-
Ajustes por Impuesto a la Renta y participación de trabajadores	(5.921)	(8.315)
<u>Cambios en Activos y Pasivos</u>		
<i>Incremento (Disminución) en:</i>		
Cuentas por Cobrar	14.257	(37.327)
Otras Cuentas por Cobrar	(8.488)	21.483
Inventarios	-	138.325
Otros Activos	18.787	-
Cuentas por pagar comerciales	(1.371)	(2.053)
Otras Cuentas por pagar	(6.519)	8.242
Beneficios a empleados	778	38
Otros Pasivos	-	(11)
<u>Flujo de efectivo neto en actividades de operación</u>	<u>37.160</u>	<u>144.868</u>


Alberto Valverde
Representante Legal


Alejandra García
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante
de los Estados Financieros.

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

- (1) **Descripción del Negocio y la empresa** Promotora Inmobiliaria de la Costa Costapromo S.A. (Costapromo) es una Empresa ecuatoriana constituida el año 1997, con un capital suscrito de diez millones de Sucres. En la actualidad, tras varios aumentos de capital, la Empresa registra un capital de US\$50.000, dividido en un millón doscientas cincuenta mil acciones de cuatro centavos cada una.

Costapromo tiene como actividad principal, la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. En la actualidad, la Empresa comisiona sobre la venta de inmuebles de los proyectos Costabrisa y Balearia.

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

- (2) **El Entorno del Año 2019** En el 2019, los ingresos disminuyeron un 40% con relación al año anterior. Sin embargo los resultados brutos fueron similares al 2018, principalmente por una reducción importante de los costos y gastos.

- (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\$).

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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 mediato.

**(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 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) 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.

(e) Inversiones

La Empresa posee el 99,96% de las acciones de "Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.", y el 50% de las acciones de Motalcorp S.A. Al cierre del 2019, la Empresa no consideró necesario ajustar el valor de las acciones según el Valor Proporcional Patrimonial de las entidades receptoras de la inversión.

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(f) **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 provisiones y a Empresas relacionadas.

(g) **Reconocimiento de los Ingresos**

Los ingresos son reconocidos al momento de la emisión de las facturas por los servicios prestados.

(h) **Reconocimiento de Costos y Gastos**

Los Gastos se reconocen cuando los bienes o servicios han sido recibidos, independientemente de su fecha de pago.

(i) **Impuesto a la Renta, Anticipo 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.

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

	<u>31-dic-19</u>
Utilidad Bruta	11.450
(-) Participación de trabajadores	(1.717)
(+) Gastos No Deducibles	9.372
Utilidad Gravable	<u>19.105</u>
22% de Imp. a la Renta Causado	<u>4.203</u>
(-) Retenciones en la fuente	7.249
(-) Crédito Tributario de años anteriores	12.422
Crédito Tributario acumulado de Impuesto a la Renta	<u>(15.467)</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(j) 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 pago se realiza hasta el mes de Abril del 2020.

(k) 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. La Empresa aun cuando mantiene operaciones con relacionadas, no ha presentado el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no superó 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 administración considera que el mercado se recuperará en los siguientes años.

(b) Riesgo de Liquidez

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de las comisiones. Su estructura de costos y gastos le permite programar razonablemente su liquidez y, además cuenta con respaldo adecuado de los accionistas.

(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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Aplicar a partir de:</u>
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 conjuntos	Enero 1, 2019

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO 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>
Banco Bolivariano	208.871	260.850
Banco del Pacifico	1.853	1.853
Banco Guayaquil	10.080	1.907
Total...	<u>220.804</u>	<u>264.610</u>

(8) Activos Financieros Temporales

Certificado de Depósito a 5% de interes con vencimiento al 28 de enero de 2020

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Banco Bolivariano	100.000	-
Total...	<u>100.000</u>	<u>-</u>

(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)	39.019	53.277
Empleados	(b)	638	1.297
Total...		<u>39.657</u>	<u>54.574</u>

(a) Incluye servicios por Cobrar al cierre del ejercicio 2019, principalmente por comisión de ventas de villas.

Clientes

	<u>31-dic-19</u>
Fideicomiso Costabrisa	39.019
Total...	<u>39.019</u>

(b) Incluye préstamos y saldos por retenciones de Impuesto a la Renta.

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

(10) 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>
Credito Tributario IVA		3.546	25.379
Crédito Tributario por Impuesto a la Renta	(a)	15.467	12.422
Total...		<u>19.013</u>	<u>37.800</u>

(a) Incluye Crédito Tributario por Impuesto a la Renta de ejercicios anteriores al 2017 (US\$5 mil); US\$5 mil del año 2017; US\$2 mil del año 2018 y US\$3 mil del año 2019.

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

Está compuesto por:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Edificios	(b)	282.915	282.915
Muebles y Enseres		-	1.300
Subtotal...		<u>282.915</u>	<u>284.215</u>
(-) Depreciación Acumulada		(51.868)	(38.983)
Total...		<u>231.047</u>	<u>245.232</u>

(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)	284.215
(+) Adiciones	-
(-) Bajas	(1.300)
Neto...	<u>282.915</u>

<u>Variación de la Depreciación Acumulada (-):</u>	<u>31-dic-19</u>
Saldo al 31-Dic-2018 (inicial)	(38.983)
(+) Gasto del año 2019	(14.185)
(-) Bajas	1.300
Neto...	<u>(51.868)</u>

(b) El 31 de Enero del 2002, Costapromo adquirió la oficina No. 2 del Segundo Piso y aparcamiento No. 1 del Edificio Arquetipo III en Guayaquil

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

El 22 de Octubre del 2003, se realizó la compra de la Oficina No. 1 del Segundo Piso Alto y parqueo No. 6 del Edificio Arquetipo III.

(12) Cuentas y Doc. Por Cobrar No Corrientes

Incluye valores por liquidar en el año 2020:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Anticipos Efectuados	27.621	19.132
Neto...	<u>27.621</u>	<u>19.132</u>

(13) Inversiones en Acciones

Incluye acciones en las siguientes Empresas:

		<u>31-dic-19</u>
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	(a)	361.514
Montalcorp S.A.	(b)	300
Neto...		<u>361.814</u>

(a) Corresponde al valor patrimonial proporcional de años anteriores. Costapromotora posee el 99,96% del capital de Inmocost.

(b) Corresponde al valor patrimonial proporcional del años anteriores. Montalcorp S.A. se encuentra en liquidación de pleno Derecho en la Superintendencia de Compañías.

(14) 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	264	1.635
Otras Cuentas por Pagar	-	850
Total...	<u>264</u>	<u>2.485</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

(15) Pasivos por Impuestos Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con la Administración Tributaria	(a)	5.087	11.606
Total...		<u>5.087</u>	<u>11.606</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	2.262
Ret. en la Fte del Imppto.a la Renta	<u>2.825</u>
Total...	<u>5.087</u>

(16) Otras Obligaciones Corrientes

Corresponde a las siguientes obligaciones

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Con el IESS	(a)	1.333	1.317
Por Beneficios de Ley a Empleados	(b)	2.431	2.329
Total...		<u>3.764</u>	<u>3.646</u>

(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	714	713
Participación Trabajadores en resultados	<u>1.718</u>	<u>1.616</u>
Total...	<u>2.431</u>	<u>2.329</u>

(17) Cuentas y Dctos Por Pagar No Corrientes

Corresponde a lo siguiente:

		<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Préstamos Relacionadas (Inmocost)	(a)	204.715	400.516
Total...		<u>204.715</u>	<u>400.516</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

(a) Corresponde a préstamos de su relacionada INMOCOST sin intereses, ni plazo establecido.

(18) Provisiones

Corresponde a las Provisiones por Comisiones devengadas el 2019 del personal de venta por pagarse y documentarse en el próximo ejercicio.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Otras Provisiones	319.914	107.606
Total...	319.914	107.606

(19) Capital Social

Los accionistas son los siguientes:

<u>Accionista</u>	<u>Valor por Acción</u>	<u>No. De Acciones</u>	<u>Valor US\$ Total</u>
Valverde Farfán Alberto Elio	\$ 0,04	624.875	\$ 24.995
Valverde Farfán Ider Jorge	\$ 0,04	251	\$ 10
Valverde Farfán Marcia Mónica	\$ 0,04	624.874	\$ 24.995
		Total...	\$ 50.000

(20) 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. La Empresa no ha realizado el registro de Reserva Legal en el año 2019.

(21) Venta

Corresponde a las Comisiones por Venta de Inmuebles de los Fideicomisos Costabrisa, Balearia.

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Comisiones	336.389	433.675
Venta Inmueble	-	130.000
Total...	336.389	563.675

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

(22) Costo de Ventas

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Otros Costos de Producción	-	142.369
Total...	-	142.369

(23) 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	91.813	91.926
Honorarios Profesionales	150	2.705
Servicios, Mantenimientos y Suministros	18.370	18.377
Gastos Legales	707	4.734
Impuestos y Contribuciones	4.387	4.766
Depreciación y Amortización	14.185	14.302
Servicios Básicos	3.635	3.484
<u>Gastos de Ventas</u>		
Comisión Local	(a) 359.899	270.112
Total...	493.146	410.406

(a) Corresponde al pago de Comisiones al Personal de Ventas.

(24) Otros Ingresos

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Rendimientos Financieros	1.558	-
Dividendos Recibidos	(a) 176.164	-
Total...	177.722	-

(a) Corresponde a Dividendos Recibidos de la Empresa Inmocoast.

(25) Gastos Financieros y otros

Corresponde a:

	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Intereses Bancarios, Comisiones y otros	9.514	127
Total...	9.514	127

PROMOTORA INMOBILIARIA DE LA COSTA COSTAPROMO S.A.

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

(26) Partes Relacionadas

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

<u>Cuentas por Pagar</u>	<u>31-dic-19</u>
Inmobiliaria Costanera Inmocost S.A.	204.715
Total...	<u>204.715</u>

(27) Activos y Pasivos Financieros

Comprende:

<u>Activos Financieros</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Efectivo y Equivalentes de Efectivo	220.804	264.610
Activos Financieros Temporales	100.000	-
Cuentas y Documentos por Cobrar	39.657	54.574
Total...	<u>360.461</u>	<u>319.184</u>

<u>Pasivos Financieros</u>	<u>31-dic-19</u>	<u>31-dic-18</u>
Cuentas y Documentos por Pagar	204.979	403.001
Total...	<u>204.979</u>	<u>403.001</u>

(28) Contingente

En opinión de la Administración, no existen contingentes que puedan afectar significativamente los Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2019.

(29) Eventos Subsecuentes

A la fecha de elaboración de este informe (17 de Junio 2020), no hemos sido notificados con eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros COSTAPROMO S.A.