



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 130521688001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA EXTERNA

A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE:

COMPañÍA:
CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA
CORPCOSTA S.A.

POR EL EJERCICIO ECONÓMICO

2013

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RMAE 625 - RUC 1305056089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

CONTENIDO:

➤ INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE.

➤ ESTADOS FINANCIEROS:

- ✓ Estado de Situación Financiera.
- ✓ Estado de Resultado Integral.
- ✓ Estado de Cambios en el Patrimonio.
- ✓ Estado de Flujo de Efectivo.

➤ NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS:

1. Identificación y Objeto de la Compañía.
2. Bases para la elaboración de Estados Financieros y principales Políticas Contables Aplicadas.

➤ INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

3. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.
4. Cuentas y Documentos por Cobrar.
5. Activos por Impuestos Corrientes.
6. Inventarios.
7. Servicios y Otros Pagos Anticipados.
8. Otros Activos No Corrientes.
9. Cuentas y Documentos por Pagar.
10. Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.
11. Obligaciones con la Administración Tributaria.
12. Anticipos de Clientes.
13. Capital Social.
14. Reserva Legal.
15. Eventos Subsecuentes.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Manta, Mayo 06 de 2014

A los Accionistas de:
CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.

He auditado los Estados Financieros de la Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2013, que comprenden El Estado de Situación Financiera, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivos por el año terminado a esta fecha, así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros.

Estos Estados Financieros son de responsabilidad de la Administración de la Compañía, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), La Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley, y por el control interno que la Administración determine para permitir la preparación de Estados Financieros que estén libres de errores materiales, tanto por fraude como por error.

Responsabilidad del Auditor.

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en la auditoría realizada. La auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener una seguridad razonable sobre si los Estados Financieros no contienen errores importantes.

Una auditoría conlleva la aplicación de procedimientos para obtener evidencias de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de la adecuación de las políticas contables aplicadas y de la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para emitir mi opinión de auditoría a los Estados Financieros.



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

Auditor Externa
RNAE 626 - RUC 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANTA - ECUADOR

Opinión.

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de la Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2013, y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado a la fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), de acuerdo a lo descrito en la Nota No. 2 literal a) de los Estados Financieros.


ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

**No. de Registro de la Superintendencia
de Compañías: SC-RNAE No. 626**

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
 ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
 POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
 (Expresado en Dólares Americanos)

		<u>NOTAS</u>	
		Dic-31	Dic-31
		2012	2013
ACTIVO			
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	2.288,80	5.018,24
Cuentas y Documentos por Cobrar	4	150.680,61	104.237,50
Activos por Impuestos Corrientes	5	9.499,55	12.442,16
Inventarios	6	2.534.410,37	2.168.623,10
Servicios y Otros Pagos Anticipados	7	-	8.152,00
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		2.696.879,33	2.298.473,00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES			
Activos Diferidos	8	3.322,04	3.322,04
Otros Activos Diferidos		-	25.323,55
Inversiones en Acciones		89.333,22	89.323,00
Otras Inversiones		-	359.434,01
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES		92.655,26	477.402,60
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		2.789.534,59	2.775.875,60
TOTAL DE ACTIVO		2.789.534,59	2.775.875,60

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2012</u>	<u>Dic-31 2013</u>
<u>PASIVO</u>			
<u>PASIVO CORRIENTE</u>			
Cuentas y Documentos por Pagar	9	1.666.229,05	2.274.213,93
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	10	5.730,93	1.119,82
Obligaciones con la Administración Tributaria	11	3.728,60	487,97
Anticipos de Clientes	12	3.920,00	3.520,00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1.679.608,58	2.279.341,72
<u>PASIVO NO CORRIENTE</u>			
Cuentas por Pagar Accionista		605.697,61	-
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		605.697,61	-
TOTAL DE PASIVO		2.285.306,19	2.279.341,72
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital Social	13	458.000,00	458.000,00
Ganancias (Pérdidas) Acumuladas		36.539,80	39.817,45
Ganancia (Pérdida) Neta del Periodo		9.688,60	(1.283,57)
TOTAL DE PATRIMONIO		504.228,40	496.533,88
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO		2.789.534,59	2.775.875,60

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Dic-31 2012</u>	<u>Dic-31 2013</u>
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
Ingresos Netos	50.370,00	9.950,00
(-) Costo de Ventas	(25.548,52)	-
GANANCIA BRUTA	<u>24.821,48</u>	<u>9.950,00</u>
(-) GASTOS OPERACIONALES:		
Administración y Ventas	(11.297,02)	(7.670,22)
Financieros	(95,76)	(61,72)
No Deducibles	(11,50)	(3.013,66)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	<u>(11.404,28)</u>	<u>(10.745,60)</u>
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>13.417,20</u>	<u>(795,60)</u>
(-) 15% Participación Trabajadores	-	-
GANANCIA (PÉRDIDA) DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES	<u>13.417,20</u>	<u>(795,60)</u>
(*) Gastos No Deducibles	11,50	3.013,66
SALDO GRAVABLE	<u>13.428,70</u>	<u>2.218,06</u>
(-) 22% Impuesto a la Renta	(3.728,60)	(487,97)
GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	<u>9.688,60</u>	<u>(1.283,57)</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
		GANANCIAS (PÉRDIDAS) ACUMULADAS		GANANCIA (PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO		
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012	458.000,00		36.538,80		9.688,60	504.228,40
CAMBIO DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIA DE GANANCIA DE 2012	-		9.688,60		(9.688,60)	-
AJUSTE CUENTA PATRIMONIAL	-		(8.410,95)		-	(8.410,95)
(PÉRDIDA) NETA DEL PERÍODO	-		-		(1.283,57)	(1.283,57)
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013	458.000,00		39.817,45		(1.283,57)	496.533,88

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013
(Expresado en Dólares Americanos)

	<u>Dic-31 2013</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	
(Pérdida) Neta del Periodo	(1.283,57)
Ajustes por Partidas distintas al Efectivo:	
Ajuste Cuenta Patrimonial	(6.410,95)
Variación en los Activos (Aumento), o Disminución	
Cuentas y Documentos por Cobrar	46.443,11
Activos por Impuestos Corrientes	(2.942,61)
Inventarios	365.787,27
Servicios y Otros Pagos Anticipados	(8.152,00)
Otros Activos no Corrientes	(25.323,55)
Otros Activos Diferidos	(359.423,79)
Variación en los Pasivos Aumento, o (Disminución)	
Cuentas y Documentos por Pagar	607.984,88
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	(4.611,11)
Obligaciones con la Administración Tributaria	(3.240,63)
Cuentas por Pagar Accionistas	(605.697,61)
Anticipos de Clientes	(400,00)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u><u>2.729,44</u></u>
AUMENTO / (DISMINUCIÓN) NETA DEL EFECTIVO O EQUIVALENTES:	
AUMENTO DEL EFECTIVO	2.729,44
EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	<u>2.288,80</u>
EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>5.018,24</u></u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
A DICIEMBRE 31 DE 2013

1. IDENTIFICACIÓN Y OBJETO DE LA COMPAÑÍA.

La Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, fue constituida en la ciudad de Portoviejo, provincia de Manabí, República del Ecuador, mediante Escritura Pública ante la Notaría Novena del cantón Portoviejo el 12 de Mayo de 2008, y aprobado por la Superintendencia de Compañías con Resolución No. 08.P.DIC.00250 el 15 de Mayo de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil de la ciudad de Portoviejo bajo el número 417 y anotado en el Repertorio General tomo número 26 el 07 de Julio de 2008. Cuenta con Expediente No. 96174 de la Superintendencia de Compañías.

El Representante Legal de la Compañía es el Ing. Guido Humberto Carranza Acosta, con un periodo de duración de 2 años, contados a partir del 16 de Agosto de 2012, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Calle Eduardo Izaguirre S/N y Constantino Mendoza del cantón Portoviejo, y su No. de RUC es 1391751796001.

La actividad económica principal de la Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, es la actividad de ingeniería civil.

2. BASE PARA LA ELABORACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES APLICADAS.

Las políticas contables más importantes utilizadas por la Compañía en la preparación de sus Estados Financieros se detallan a continuación:

a. Preparación de los Estados Financieros.-

Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC), las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

Las cifras presentadas por la Compañía se encuentran en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en el año 2000 y en idioma castellano.

El Sistema Contable actual que posee la Compañía cumple con todos los requisitos de la Ley de Propiedad Intelectual, adquirido de conformidad con el ordenamiento vigente.

b. Efectivo y Equivalentes al Efectivo.-

Se considera efectivo, al dinero físico así como también los depósitos en las diferentes cuentas bancarias de la empresa.

Se consideran como equivalentes de efectivo, aquellas inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo no significativo de cambios en su valor.

c. Beneficios a los Empleados.-

Los beneficios de los empleados y trabajadores son reconocidos como un pasivo cuando el empleado ha prestado los servicios a cambio del derecho de recibir pagos en el futuro; y un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cambio de las retribuciones en cuestión.

d. Reconocimiento de Ingresos.-

La Compañía reconoce ingresos por el arriendo de bienes inmuebles para vivienda, cuando es efectuada la transferencia del servicio al cliente en su totalidad.

e. Reconocimientos de Gastos.-

Los gastos son aquellos que surgen en la actividad ordinaria de la Compañía. Los gastos administrativos, de ventas, financieros y otros gastos son reconocidos de acuerdo a la base de acumulación o devengo del bien o servicio.

f. Impuesto a la Renta.-

Comprende al impuesto que se determina sobre la ganancia gravable del año, según disposiciones tributarias legalmente establecidas.

INFORMACIÓN GENERAL DE ALGUNAS DE LAS PARTIDAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO.-

La cuenta Efectivo y Equivalentes al Efectivo reflejan los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Bancos		5.018,24
Banco Pichincha Cta. Cte. # 34101940-04	5.018,24	
TOTALES		5.018,24

Recurso fácilmente convertible en efectivo de disponibilidad inmediata, que la Compañía establece para atender sus movimientos económicos corrientes de carácter obligatorio.

4. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al 31 de Diciembre de 2013 el valor de Cuentas y Documentos por Cobrar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Cuentas por Cobrar Relacionadas		104.237,50
Inmobiliaria del Mar S.A. INMOBIMARSA	104.237,50	
TOTALES		104.237,50

Valor por cobrar a Compañía Relacionadas Local, originado en calidad de préstamo. Sin generar intereses a futuro.

5. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El grupo de Activos por Impuestos Corrientes a Diciembre 31 de 2013 está conformado así:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Activos por Impuestos Corrientes		12.442,16
Anticipo Impuesto a la Renta	12.442,16	
TOTALES		12.442,16

Valor tributario a favor de la Compañía, el mismo que se puede utilizar como crédito tributario fiscal en la parte que corresponda, en la declaración de Impuesto a la Renta de Sociedades.

6. INVENTARIOS.-

La cuenta Inventarios a Diciembre 31 de 2013 presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Inventarios		2.168.623,10
Productos en Proceso	33.651,13	
Productos Terminados	a) 2.134.971,97	
TOTALES		2.168.623,10

- a) Representan valores por lotes urbanizados que están disponibles para la venta. Los cuales se encuentran valorados al costo de adquisición y no superan los precios de mercado.

7. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

Este grupo presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
Servicios y Otros Pagos Anticipados			8.152,00
Anticipos Terrenos	a)	8.000,00	
Otros Anticipos Entregados		152,00	
TOTALES			8.152,00

- a) Comprende a valores entregados en calidad de anticipo para futura compra de terreno

8. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-

La cuenta Otros Activos No Corrientes al 31 de Diciembre de 2013 contiene los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
Otros Activos No Corrientes			477.402,60
Activos Diferidos		3.322,04	
Otros Activos Diferidos	a)	25.323,55	
Inversiones de Acciones	b)	89.323,00	
Otras Inversiones	c)	359.434,01	
TOTALES			477.402,60

- a) Valor originado por perdida en valor de activos (Terrenos) como consecuencia de expropiaciones realizada por el Municipio de Manta para cumplir con obras de vías y carreteras.
- b) Valor correspondiente a 89.323 acciones que la compañía mantiene en la Compañía Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA.
- c) Valor que corresponde a terreno aportado para la constitución del Fideicomiso mercantil constituido por las compañías INMOBIMARSA, CORPCOSTA Y CROPILETTO S.A., administrados por la fiducia ANEFI S.A. con fecha Diciembre 2013

9. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable a Diciembre 31 de 2013, de Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Cuentas y Documentos por Pagar	2.274.213,93
Cuentas por Pagar Relacionadas	
Ing. Guido Carranza	2.087.451,32
PROMDECONSA	186.762,61
TOTALES	2.274.213,93

Valor generado en años anteriores y en el presente ejercicio económico por préstamos al accionista mayoritario para la adquisición de terrenos en la Vía Manta- Jaramijo; y préstamos a compañía relacionada para Capital de Trabajo. Sin generar intereses a futuro. *X*

10. OBLIGACIONES CON EL IEES Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones (IEES) que la empresa proporciona a sus empleados bajo relación de dependencia a cambio de sus servicios prestados. Obligaciones establecidas según la Ley de Seguridad Social, el Código de Trabajo y demás disposiciones legales vigentes. Los cuales se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES
IEES Aporte Personal	34,85
IEES Aporte Patronal	41,56
IECE - SETEC	3,72
Fondos de Reserva	1.039,69
TOTALES	1.119,82

X

ESPACIO EN BLANCO

11. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

El saldo contable de las Obligaciones con la Administración Tributaria al 31 de Diciembre de 2013, constituye a la provisión del Impuesto a la Renta de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto fiscal (22%) aplicable al saldo gravable del ejercicio económico corriente.

DESCRIPCIÓN	VALORES	
Obligaciones con la Administración Tributaria Impuesto a la Renta (2013)	487,97	487,97
TOTAL		487,97

12. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El valor de Anticipos de Clientes al 31 de Diciembre de 2013 es como sigue:

DESCRIPCIÓN	VALORES
Anticipos de Clientes	3.520,00
TOTAL	3.520,00

Fondos recibidos de manera anticipada por concepto de garantías por arrendamiento para vivienda.

13. CAPITAL SOCIAL.-

Constituye el monto total del capital de la Compañía, representado por acciones y que consta en la respectiva Escritura Pública inscrita en el Registro Mercantil.

A Diciembre 31 de 2013 el Capital Social de la Compañía está conformado por 458.000,00 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1.00 cada una, distribuido de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	%	VALOR TOTAL USD
Carranza Acosta Guido Humberto	99,68	456.534,00
Salazar Vélez Dolores Magdalena	0,32	1.466,00
TOTAL	100,00	458.000,00

14. RESERVA LEGAL.-

La Ley de Compañías requiere que en las Compañías Anónimas el 10% de la ganancia neta anual sea apropiada como Reserva Legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentos de capital.

La compañía no procede a realizar la Reserva Legal ya que el resultado Integral del ejercicio refleja pérdida. ✓

15. EVENTOS SUBSECUENTES.-

En conclusión y a la fecha de emisión de este informe, no se produjeron otros eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los Estados Financieros y que no se hayan revelado en los mismos. ✓

ESPACIO EN BLANCO