



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

*Auditor Externo*  
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001  
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**

**2016**

**ELABORADO POR:**

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



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

## **CONTENIDO:**

➤ **INFORME DEL AUDITOR EXTERNO 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. *Inversiones Corrientes.*
5. *Cuentas y Documentos por Cobrar.*
6. *Activos por Impuestos Corrientes.*
7. *Inventarios.*
8. *Servicios y Otros Pagos Anticipados.*
9. *Propiedades, Planta y Equipo.*
10. *Otros Activos No Corrientes.*
11. *Cuentas y Documentos por Pagar.*
12. *Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar.*
13. *Obligaciones con la Administración Tributaria.*
14. *Anticipos de Clientes.* ✕



*Econ. Mary M. Anchandia Reyes*

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

15. *Capital Social.*
16. *Reserva Legal.*
17. *Ganancias Acumuladas.*
18. *Ventas Netas y Otros Ingresos.*
19. *Costo de Venta y Gastos Operacionales.*
20. *Conciliación Tributaria.*
21. *Eventos Subsecuentes*
22. *Informe sobre el Cumplimiento con la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE).*



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

**Manta, Abril 20 de 2017**

**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 2016, 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 la razonabilidad que presentan los Estados Financieros terminados al 31 de Diciembre de 2016, basado en la Auditoría realizada.

La Auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, a los reglamentos, resoluciones y disposiciones dictados por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Estas normas exigen que cumplamos los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y realicemos la auditoría con el fin



*Econ. Mary M. Anchundia Reyes*

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

de obtener un grado razonable de seguridad de que los Estados Financieros están exentos de exposiciones erróneas o falsas de carácter significativos.

Esta auditoría incluye un examen en base a la aplicación de procedimientos, pruebas y evidencias sobre las cantidades y la información presentada en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación y cumplimiento de las Normas Internacionales de Información Financiera utilizadas, de las Normas de carácter Tributario y de la razonabilidad de las estimaciones importantes realizadas por la Administración y reflejada en los Estados Financieros las mismas que han sido evaluadas en su presentación general.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente, apropiada y proporciona una base razonable para emitir mi opinión calificada de auditoría a los Estados Financieros.

**Opinión.**

En mi opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente respecto de todo lo importante, la situación financiera de la **Compañía CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, al 31 de Diciembre de 2016, 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 2016**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b>ACTIVO</b>	<b>NOTAS</b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			
Efectivo y Equivalentes al Efectivo	3	7,688.72	3,346.87
Inversiones Corrientes	4	968.00	-
Cuentas y Documentos por Cobrar	5	91,300.00	91,000.00
Activos por Impuestos Corrientes	6	160.00	12,135.20
Inventarios	7	2,319,391.51	2,218,428.10
Servicios y Otros Pagos Anticipados	8	8,505.93	8,152.00
<b>TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE</b>		<b>2,428,014.16</b>	<b>2,333,062.17</b>
<b>OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>			
Activos Diferidos	10	-	3,322.04
Otros Activos Diferidos		-	25,323.55
Inversiones en Acciones		89,323.00	89,323.00
Otras Inversiones		359,434.01	359,434.01
<b>TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES</b>		<b>448,757.01</b>	<b>477,402.60</b>
<b>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</b>		<b>2,876,771.17</b>	<b>2,810,464.77</b>
<b>TOTAL DE ACTIVO</b>		<b>2,876,771.17</b>	<b>2,810,464.77</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
**Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza**  
**GERENTE GENERAL**

  
**Ing. Mariela M. Menéndez Garcia**  
**CONTADORA GENERAL**

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**  
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

<b><u>PASIVO</u></b>	<b><u>NOTAS</u></b>	<b>Dic-31</b>	<b>Dic-31</b>
		<b>2016</b>	<b>2015</b>
<b><u>PASIVO CORRIENTE</u></b>			
Cuentas y Documentos por Pagar	11	2,357,329.70	2,272,187.89
Obligaciones con el IESS y Empleados por Pagar	12	459.21	444.12
Obligaciones con la Administración Tributaria	13	412.27	555.21
Anticipos de Clientes	14	50,302.58	58,308.00
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>		<b>2,408,503.76</b>	<b>2,331,495.22</b>
<b>TOTAL DE PASIVO</b>		<b>2,408,503.76</b>	<b>2,331,495.22</b>
<b><u>PATRIMONIO</u></b>			
Capital Social	15	458,000.00	458,000.00
Reserva Legal	16	636.20	548.41
Ganancias Acumuladas	17	8,841.15	18,677.47
Ganancia Neta del Período		790.06	1,743.67
<b>TOTAL DE PATRIMONIO</b>		<b>468,267.41</b>	<b>478,969.55</b>
<b>TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>2,876,771.17</b>	<b>2,810,464.77</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mariela M. Menéndez Garcia  
 CONTADORA GENERAL

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**  
**DEL PERÍODO DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<u>NOTAS</u>	<u>Dic-31 2016</u>	<u>Dic-31 2015</u>
<b>INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS</b>			
Ventas Netas	18	113,603.70	11,000.00
(-) Costo de Venta	19	(77,542.11)	-
<b>GANANCIA BRUTA</b>		<u>36,061.59</u>	<u>11,000.00</u>
<b>(-) GASTOS OPERACIONALES:</b>			
Administración y Ventas	19	(34,857.20)	(8,441.58)
Financieros		(81.78)	(34.74)
No Deducibles		-	(31.06)
<b>TOTAL GASTOS OPERACIONALES</b>		<u>(34,938.98)</u>	<u>(8,507.38)</u>
<b>INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES</b>			
Otros Ingresos	18	2.84	-
<b>GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>		<u>1,125.45</u>	<u>2,492.62</u>
(-) 15% Participación Trabajadores		-	-
<b>GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES</b>		<u>1,125.45</u>	<u>2,492.62</u>
(+) Gastos No Deducibles		-	31.06
<b>SALDO GRAVABLE</b>		<u>1,125.45</u>	<u>2,523.68</u>
(-) 22% Impuesto a la Renta	20	(247.60)	(555.21)
<b>GANANCIA ANTES DE RESERVA LEGAL</b>		<u>877.85</u>	<u>1,937.41</u>
(-) 10% Reserva Legal	16	(87.79)	(193.74)
<b>GANANCIA NETA DEL PERÍODO</b>		<u>790.06</u>	<u>1,743.67</u>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mariela M. Menéndez García  
 CONTADORA GENERAL

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPACOSTA S.A. ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 (Expresado en Dólares Americanos)						
DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS		RESULTADOS DEL EJERCICIO	
			GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIAS NETAS DEL PERÍODO	GANANCIAS NETAS DEL PERÍODO	TOTAL PATRIMONIO
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014	450,000.00	354.67	26,579.89	3,192.04	3,192.04	485,124.40
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIA GANANCIA DE 2014	-	-	3,192.04	(3,192.04)		-
AJUSTE CUENTA PATRIMONIAL	-	-	(11,094.26)	-		(11,094.26)
RESERVA LEGAL 2015	-	193.74	-	-		193.74
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	1,743.67		1,743.67
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2015	450,000.00	548.41	18,677.47	1,743.67	1,743.67	476,969.55
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:						
TRANSFERENCIA GANANCIA DE 2015	-	-	1,743.67	(1,743.67)		-
AJUSTE CUENTA PATRIMONIAL	-	-	(11,579.99)	-		(11,579.99)
RESERVA LEGAL 2016	-	87.79	-	-		87.79
GANANCIA NETA DEL PERÍODO	-	-	-	790.06		790.06
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	450,000.00	636.20	6,841.15	790.06	790.06	468,267.41

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.



Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza  
GERENTE GENERAL



Ing. Mariela M. Menéndez Garcia  
CONTADORA GENERAL

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**  
*(Expresado en Dólares Americanos)*

	<b>Dic-31 2016</b>
<b>ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>5,309.85</b>
<i>Clases de cobros por actividades de operación</i>	<b>219,236.13</b>
(+) Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	105,298.28
(+) Otros cobros por actividades de operación	113,937.85
<i>Clases de pagos por actividades de operación</i>	<b>(213,701.56)</b>
(-) Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(207,112.48)
(-) Pagos a y por cuenta de los empleados	(6,589.08)
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(224.72)
<b>FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>(968.00)</b>
(+/-) Otras entradas (salidas) de efectivo	(968.00)
<b>INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>	<b>4,341.85</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO</b>	<b>3,346.87</b>
<b>EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO</b>	<b>7,688.72</b>
 <b>CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN</b>	
<b>GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>1,125.45</b>
<b>AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:</b>	<b>16,818.00</b>
(+/-) Ajustes por gasto por impuesto a la renta	(247.60)
(+/-) Otros ajustes por partidas distintas al efectivo	17,065.60
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:</b>	<b>(12,633.60)</b>
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(300.00)
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	11,975.20
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(353.93)
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	(100,963.41)
(+/-) Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(142.94)
(+/-) Incremento (disminución) en beneficios empleados	15.09
(+/-) Incremento (disminución) en anticipos de clientes	(8,005.42)
(+/-) Incremento (disminución) en otros pasivos	85,141.81
<b>FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<b>5,309.85</b>

Las Notas Explicativas son parte integrante de los Estados Financieros.

  
 Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza  
 GERENTE GENERAL

  
 Ing. Mariela M. Menéndez García  
 CONTADORA GENERAL

**CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**A DICIEMBRE 31 DE 2016**

**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 Societario No. 96174 de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

El Representante Legal de la Compañía es la Econ. Jazmin Tatiana Pacheco Mendoza, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 02 de Junio de 2015, fecha en que fue inscrito su nombramiento en el Registro Mercantil del cantón Portoviejo.

Su domicilio principal se encuentra ubicado en la Calle Eduardo Izaguirre S/N y Constantino Mendoza del cantón Portoviejo provincia de Manabí. Cuenta con RUC No. 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 POLITICAS 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. Cuentas por cobrar corrientes y no corrientes.-**

Estas cuentas se registran al costo de transacción, es decir a su valor nominal, las partidas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por lo que estas cuentas por cobrar están valuadas a su valor nominal o de transacción.

Estos activos son considerados como corrientes, excepto cuando los vencimientos se extienden más allá de los 12 meses después de la fecha de cierre de los estados financieros en cuyo caso estas cuentas por cobrar son consideradas como activos no corrientes.

**d. Propiedades, Planta y Equipo.-**

Se registran al valor de adquisición según corresponda, las adiciones significativas son activadas de acuerdo a las políticas de la Compañía, mientras que los desembolsos por mantenimiento, reparaciones o renovaciones menores que no mejoran al activo ni incrementan su vida útil son cargados a los gastos de operación conformen se incurren. *X*

Las Ganancias o Pérdidas resultantes de ventas o retiros de Propiedades, Planta y Equipo se incluyen en los resultados del año en que se realizan.

**e. Método de Depreciación de Activos Fijos.-**

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

El terreno no es depreciado. La depreciación de los demás activos se calcula mediante el método de la línea recta para imputar su costo o los montos revaluados a sus valores residuales durante la vida útil estimada, tal como sigue:

Descripción	%
Edificios	5%
Maquinaria y Equipo	10%
Muebles y Enseres	10%
Adecuaciones e Instalaciones	10%
Equipo de computación	33%
Vehículos	20%

**f. Reconocimiento de Ingresos.-**

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

**g. 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.

**h. Reserva Legal.-**

De acuerdo con la Ley de Compañías, el 10% de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como Reserva Legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La Reserva Legal obligatoria no es distributable antes de la liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

**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	
	2016	2015
<b>Bancos</b>		
Banco Pichincha Cta. Cte. # 34101940-04	7.688,72	3.346,87
<b>TOTALES</b>	<b>7.688,72</b>	<b>3.346,87</b>

Valor que la Compañía mantiene en cuenta bancaria local, destinada para cubrir sus obligaciones económicas de manera inmediata y de carácter obligatorio.

**4. INVERSIONES CORRIENTES.-**

Representa a certificado de inversión múltiple "PLAZODÓLAR" en institución financiera local. La misma que se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	PLAZO	Vigencia		%	VALORES	
		Desde	Hasta		2016	2015
Banco Pichincha	360	9/8/2016	4/8/2017	3.75	968.00	-
<b>TOTAL</b>					<b>968.00</b>	<b>-</b>

ESPACIO EN BLANCO

## 5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR.-

Al 31 de Diciembre de 2016 el valor de Cuentas y Documentos por Cobrar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
<b>Cuentas por Cobrar Relacionadas</b>			
Inmobiliaria del Mar S.A. INMOBIMARSA	a)	91.000,00	91.000,00
<b>Cuentas por Cobrar Clientes</b>		300,00	-
<b>TOTALES</b>		<b>91.300,00</b>	<b>91.000,00</b>

- a) Valor pendiente por cobrar que se mantiene de años anteriores a parte relacionada local, entregado en calidad de préstamo y que no genera interés futuro. X

## 6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.-

El grupo de Activos por Impuestos Corrientes a Diciembre 31 de 2016 está conformado así:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Activos por Impuestos Corrientes</b>		
Retenciones en la Fuente (2016)	160,00	-
Anticipo Impuesto a la Renta	-	12.135,20
<b>TOTALES</b>	<b>160,00</b>	<b>12.135,20</b>

Crédito tributario fiscal del ejercicio económico en favor de la Compañía, que se puede utilizar en la declaración anual del Impuesto a la Renta de Sociedades. X

ESPACIO EN BLANCO

## 7. INVENTARIOS.-

La cuenta Inventarios a Diciembre 31 de 2016 presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Inventarios</b>		
Inv. Obras en Proceso	a) 118,765.23	83,456.13
Inv. Obras en Proceso (Nuevas Inversiones)	b) 93,737.22	-
Inv de Bienes Terminados	c) 2,106,889.06	2,134,971.97
<b>TOTALES</b>	<b>2,319,391.51</b>	<b>2,218,428.10</b>

- a) Corresponden a costos originados por materiales de construcción, mano de obra y otros costos varios, utilizados en la construcción del proyecto urbanístico "Costa del Este", ubicado en el cantón Jaramijó. Reconocidos a cuentas de resultados a medida del avance de la obra y del reconocimiento de ingresos por la parte correspondiente a este proyecto..
- b) Representan a costos originados por materiales de construcción y otros costos varios, que la Compañía ha definido como nueva inversión según lo indica la Ley de Solidaridad, utilizados en la continuación de la construcción del proyecto urbanístico "Costa del Este", ubicado en el cantón Jaramijó. Y que según la administración reconocerán a cuentas de resultados a medida que se reconozcan ingresos de esta nueva inversión.
- c) Constituyen a lotes urbanizados que se encuentran ubicados en Crucita, San Lorenzo, Manta, Jaramijó, Portoviejo y otros sectores de la provincia de Manabí y que están disponibles para la venta. Los cuales se encuentran valorados al costo de adquisición y no superan los precios de mercado.

ESPACIO EN BLANCO

## 8. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS.-

Este grupo presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
Servicios y Otros Pagos Anticipados			
Anticipos Terrenos		-	8.000,00
Otros Anticipos Entregados	a)	8.505,93	152,00
<b>TOTALES</b>		<b>8.505,93</b>	<b>8.152,00</b>

a) Valores entregados anticipadamente \$ 8.133,93 por la contratación de servicios por trabajos por mano de obra por instalación de tubería en tendido eléctrico subterráneo requerido para el proyecto urbanístico "Costa del Este", ubicado en el cantón Jaramijó y \$ 372,00 por otros anticipos entregados. Reconocidos a resultados en el momento de recibir el respectivo comprobante de venta.

## 9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO.-

La Compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, manifiesta que no presenta rubros en este grupo contable (edificios y/o locales), debido a que dicho bien lo mantienen en el grupo de cuentas de Inventario de Bienes Terminados, porque está disponible para la venta, sin embargo a la fecha, varios departamentos son arrendados y, además, funciona como oficina administrativa y domicilio tributario de la Compañía.

ESPACIO EN BLANCO

**10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES.-**

La cuenta Otros Activos No Corrientes al 31 de Diciembre de 2016 contiene los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
<b>Otros Activos No Corrientes</b>			
Activos Diferidos		-	3.322,04
Otros Activos Diferidos		-	25.323,55
Inversiones en Acciones	a)	89.323,00	89.323,00
Inversiones en Subsidiarias	b)	359.434,01	359.434,01
<b>TOTALES</b>		<b>448.757,01</b>	<b>477.402,60</b>

- a) Representan a 89.323 acciones cuyo valor nominal es de \$ 1,00 c/u, que la Compañía mantiene a su favor en Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA.
- b) Valor que se mantiene de años anteriores, por concepto de 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 del 2013.

ESPACIO EN BLANCO

## 11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable a Diciembre 31 de 2016, de Cuentas y Documentos por Pagar es:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Cuentas y Documentos por Pagar</b>		
<b>Cuentas por Pagar Relacionadas</b>		
Ing. Guido Carranza	2.174.237,18	2.085.805,47
Promotores de Confianza S.A. Promdeconsa	182.592,52	176.382,42
Inmobiliaria del Pacífico S.A. Inmobipac	500,00	10.000,00
<b>TOTALES</b>	<b>2.357.329,70</b>	<b>2.272.187,89</b>

Valores pendientes por liquidar de años anteriores y del presente ejercicio económico, originados por préstamos al accionista mayoritario y de otras partes relacionadas locales, destinados para solventar el proyecto urbanístico "Costa del Este", ubicado en el cantón Jaramijó. No generan intereses futuros.

## 12. OBLIGACIONES CON EL IESS Y EMPLEADOS POR PAGAR.-

Representan aquellas obligaciones que la empresa proporciona a su único empleado 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	
	2016	2015
IESS Aporte Personal	38,08	36,83
IESS Aporte Patronal	44,93	43,45
IECE - SETEC	4,03	3,90
Fondos de Reserva	33,56	32,46
Décimo Tercer Sueldo	33,61	32,48
Décimo Cuarto Sueldo	305,00	295,00
<b>TOTALES</b>	<b>459,21</b>	<b>444,12</b>

### 13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA.-

A Diciembre 31 de 2016, el saldo contable de las Obligaciones con la Administración Tributaria está conformado por:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
<b>Obligaciones con la Administración Tributaria</b>			
IVA por Pagar	a)	30.00	-
Retenciones en la Fuente por Pagar	a)	134.67	-
Impuesto a la Renta (2016)	b)	247.60	555.21
<b>TOTAL</b>		<b>412.27</b>	<b>555.21</b>

- a) Provisión de impuestos fiscales mensuales correspondientes al mes de diciembre del presente ejercicio económico.
- b) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta Causado de Sociedades que se calcula mediante la tasa de impuesto fiscal (22%) aplicable a la ganancia gravable del ejercicio económico corriente. (Ver nota 20).

### 14. ANTICIPOS DE CLIENTES.-

El valor de Anticipos de Clientes al 31 de Diciembre de 2016 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
<b>Anticipo de Clientes</b>			
Plan Acumulativo Vigente	a)	47.622,58	33.370,00
Anticipo por Venta de Terreno		-	21.938,00
Otros Anticipos Recibidos		2.680,00	3.000,00
<b>TOTAL</b>		<b>50.302,58</b>	<b>58.308,00</b>

- a) Valores recibidos de manera anticipada de clientes, originados por las ventas futuras de lotes de terrenos en el proyecto urbanístico "Costa del Este" ubicado en el cantón de Jaramijó.

## 15. 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 2016 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 así:

ACCIONISTAS	Nacionalidad	%	VALOR TOTAL USD
Carranza Acosta Guido Humberto	Ecuador	99,68	456.534,00
Salazar Vélez Dolores Magdalena	Ecuador	0,32	1.466,00
<b>TOTAL</b>		<b>100,00</b>	<b>458.000,00</b>

## 16. 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.

Al 31 de Diciembre de 2016, la compañía presenta lo siguiente:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Reserva Legal</b>		
Saldo al inicio de año	548.41	354.67
(+) Incremento en el año	87.79	193.74
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>636.20</b>	<b>548.41</b>

### 17. GANANCIAS ACUMULADAS.-

Un desglose del saldo contable de la cuenta Ganancias Acumuladas a Diciembre 31 de 2016 se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Ganancias Acumuladas</b>		
Saldo al inicio de año	18.677,47	26.579,69
(+/-) Transferencias de Resultados en el año	1.743,67	3.192,04
(-) Ajustes en el año (Anticipo Impuesto Renta)	(11.579,99)	(11.094,26)
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2016</b>	<b>8.841,15</b>	<b>18.677,47</b>

### 18. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS.-

Las ventas netas y otros ingresos de la Compañía al 31 de Diciembre de 2016, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES	
		2016	2015
<b>Ingresos de Actividades Ordinarias</b>			
<b>Ventas Netas</b>			
<b>Venta de Bienes Gravados Tarifa 0%</b>	a)		
Terrenos		102.603,70	-
Arriendos - Sector Vivienda		9.000,00	10.400,00
<b>Ingresos 12%</b>	b)		
Arriendos		2.000,00	600,00
<b>Otros Ingresos</b>		2,84	-
<b>TOTAL</b>		<b>113.606,54</b>	<b>11.000,00</b>

- a) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 0%, reconocidos exclusivamente por la venta de un terreno en la Vía a San Mateo del cantón Manta y otro en el Sitio El Corozo del cantón Portoviejo. Además, por el alquiler de departamentos en el edificio "Inglaterra" del cantón de Portoviejo.
- b) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 12%, reconocidos exclusivamente por el alquiler de un local comercial ubicado en el edificio "Inglaterra" del cantón de Portoviejo.

**19. COSTO DE VENTA Y GASTOS OPERACIONALES.-**

El Costo de Venta y los Gastos Operacionales por su Naturaleza, según saldos contables (Administración, Ventas) y Financieros, son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>(-) Costo de Venta</b>		
Materiales Utilizados en Producción	(80,682.39)	-
Otros Costos Indirectos de Fabricación	(47,929.98)	-
Otros Costos Administrativos	(13,247.56)	-
Costo de Venta del Terreno	(77,542.11)	-
Costos de Producción del Programa	141,859.93	-
<b>TOTAL</b>	<b>(77,542.11)</b>	<b>-</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>(-) Administración y Ventas</b>		
Sueldos y Salarios	(4,835.16)	(4,676.64)
Aporte Patronal	(539.16)	(521.40)
Fondos de Reserva	(402.72)	(389.52)
Impuestos al IECE y Secap	(48.17)	(46.80)
Décimo Tercer Sueldo	(402.96)	(389.72)
Décimo Cuarto Sueldo	(376.00)	(295.00)
Suministros y Materiales	(138.92)	-
Honorarios Otros Profesionales	-	(1,500.00)
Promoción y Publicidad	(173.60)	(348.75)
Notarios y Registradores de la Propiedad	-	(9.75)
Impuestos Contribuciones y Otros	(27,904.79)	(230.08)
Otros Gastos	(35.72)	(33.92)
<b>TOTAL</b>	<b>(34,857.20)</b>	<b>(8,441.58)</b>

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>(-) Financieros</b>		
Emisión de estado de cuenta	(18.26)	-
Comisión LC	(18.52)	(7.74)
Gasto de Chequera	(45.00)	(27.00)
<b>TOTAL</b>	<b>(81.78)</b>	<b>(34.74)</b>

## 20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA.-

Al 31 de Diciembre de 2016, la determinación del Impuesto a la Renta Causado y del Valor a Pagar del Contribuyente es como se indica a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES	
	2016	2015
<b>Utilidad Contable</b>	<b>1.125,45</b>	<b>2.492,61</b>
<b>Menos:</b> 15% Participación de Trabajadores	-	-
<b>Más:</b> Gastos No Deducibles Locales	-	31,06
<b>BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%</b>	<b>1.125,45</b>	<b>2.523,67</b>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>247,60</b>	<b>555,21</b>
<b>CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>		
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>247,60</b>	<b>555,21</b>
<b>Menos:</b> Anticipo Determinado Correspondiente al Ejercicio Fiscal Corriente	-	12.135,20
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO MAYOR AL ANTICIPO DETERMINADO</b>	<b>247,60</b>	-
<b>Más:</b> Saldo del Anticipo Pendiente de Pago	-	-
<b>Menos:</b> Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	160,00	-
<b>SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR</b>	<b>87,60</b>	-
<b>SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE</b>	-	-

ESPACIO EN BLANCO

## **21. EVENTOS SUBSECUENTES.-**

*La Compañía se acogerá al beneficio tributario establecido en el Decreto Ejecutivo No. 1342 con fecha 13 de marzo de 2017, de acuerdo a lo indicado en su Artículo Primero en la que se establece lo siguiente:*

*"La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2017 en las provincias de Manabí y Esmeraldas; así como respecto del pago del 100% del anticipo del año 2016 en la provincia de Esmeraldas, exclusivamente por el saldo que se paga en el presente año, en relación al resto de cantones de dicha provincia no contemplados en el Decreto Ejecutivo No. 1044".*

*Entre el 31 de Diciembre del 2016 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.*

X

**ESPACIO EN BLANCO**

**CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.  
INFORME DE AUDITORÍA FINANCIERA  
A DICIEMBRE 31 DE 2016**

**INFORME SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LA COMPAÑÍA  
CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.  
CON LA UNIDAD DE ANÁLISIS FINANCIERO Y ECONÓMICO (UAFE).-**

*Dando cumplimiento al Art. 32 de la Resolución No. SCV.DSC.14.009 del 30 de Junio de 2014, me permito indicar las actividades y trámites realizados por la Compañía CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A., para dar cumplimiento con la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

*La Compañía mantiene el Código de Registro para Reportes para informar los datos requeridos por la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) y la acreditación de Oficial de Cumplimiento, nombramiento que recae en la Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez, con cédula No. 130343583-6, quien tiene la obligación de cumplir y hacer cumplir a la Compañía las obligaciones establecidas en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos.*

*En la revisión de la información mensual de las operaciones y transacciones individuales originadas por los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, se constató que la Oficial de Cumplimiento de la Compañía durante el ejercicio económico auditado ha cumplido con lo que dispone la Ley de prevención de lavado de activos en su Art.3, y lo que establece la Norma de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros delitos en su Art.39 Numeral 39.6 de la Resolución SCV.DSC.14.009 de la Superintendencia de Compañía, Valores y Seguros, enviando los Reportes Mensuales de Operaciones y Transacciones cuyos montos fueron iguales o que superaban el umbral legal, mediante el sistema de carga en línea en la página web de la UAFE, con estado de validación exitoso. Además se pudo verificar que la Compañía no ha sido notificada por incumplimiento o atrasos en la presentación de los informes mensuales (RESU).*

*Se mantiene la utilización del documento denominado "conozca a su cliente", que se utiliza para recopilar la información que deberán proporcionar los clientes que superen el valor del umbral determinado por la UAFE.*

*Se constata que con fecha 28 de Diciembre de 2016, la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez, elabora el Informe Anual de Actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre de 2016.*

*Con fecha 29 de Diciembre de 2016, la Junta General de Accionistas aprueba el Informe Anual de Actividades del Oficial de Cumplimiento correspondiente al ejercicio económico terminado al 31 de Diciembre del 2016; preparado por la Oficial de Cumplimiento, Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez.*

*La Compañía aún no cuenta con el Manual de Prevención de Lavado de Activos y Financiamiento al Terrorismo y de las Políticas y Procedimientos para cumplir con los procesos que permitirá realizar una debida diligencia.*

*En mi opinión, salvo a lo enunciado en el último párrafo de las actividades realizadas por la Oficial de Cumplimiento de la Compañía CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A., al 31 de Diciembre de 2016, la Ing. Dolores Magdalena Salazar Vélez, ha cumplido con lo que disponen la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos y las Normas de Prevención del Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.*

  
**ECON. MARY ANCHUNDIA REYES**  
**AUDITOR EXTERNO**  
**SC-RNAE No. 626**