



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:

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

POR LOS AÑOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

EXAMINADO POR:
ECON. C.PA. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
SC – RNAE No. 626



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:

Páginas:

1. Identificación y objeto de la compañía.....	12
2. Bases para la elaboración de estados financieros y principales políticas contables aplicadas.....	12
3. Efectivo y equivalentes al efectivo.....	15
4. Inversiones corrientes.....	16
5. Cuentas y documentos por cobrar.....	16
6. Activos por impuestos corrientes.....	17
7. Inventarios.....	18
8. Servicios y otros pagos anticipados.....	19
9. Propiedades, planta y equipo.....	19
10. Otros activos no corrientes.....	21
11. Cuentas y documentos por pagar.....	22
12. Obligaciones con el IESS y empleados por pagar.....	23
13. Obligaciones con la administración tributaria.....	23
14. Anticipos de clientes.....	24
15. Capital social.....	25
16. Reserva legal.....	25
17. Ganancias acumuladas.....	26
18. Ventas netas y otros ingresos.....	26
19. Costo de venta y producción y gastos operacionales.....	27



Econ. Mary M. Anchundia Reyes
Auditor Externo
R.N.A.E. 626 - R.U.C. 1305016089001
Calle 110 y Av. 112 esquina
MANA - ECUADOR

20. Conciliación tributaria.....	28
21. Saldos con partes relacionadas.....	29
22. Reformas tributarias.....	30
23. Eventos subsecuentes.....	30

➤ ABREVIATURAS:

- ✓ NIC: Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ NIIF - PYMES: Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.
- ✓ IASB: Comité de Normas Internacionales de Contabilidad.
- ✓ SRL: Servicios de Rentas Internas.
- ✓ LORTI: Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.
- ✓ RLRTI: Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno.
- ✓ US\$: Dólares de los Estados Unidos de América.

ESPACIO EN BLANCO

INFORME DE AUDITORÍA EXAMINADO POR EL AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

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

1. Opinión:

Hemos auditado los estados financieros de la compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas. Los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2017, fueron examinados por nuestra firma auditora, cuyo informe de fecha 28 de abril de 2018 fue emitido sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros antes indicados presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de la compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, al 31 de diciembre de 2018 y 2017, así como sus estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

2. Fundamentos de la opinión:

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Somos independientes de la compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar Evaluamos en base a la evidencia de auditoría obtenida sobre si existe o no una contables reveladas en los estados financieros presentados por la administración. Evaluamos la aplicación de las políticas contables y la razonabilidad de las estimaciones interno de la compañía. presentada y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control de auditoría, con el fin de aplicar procedimientos de auditoría adecuados a la situación Obtenemos información sobre el control interno importante para cumplir con el encargo consideración la aplicación del escepticismo profesional que debe cumplir el auditor. Dentro del cumplimiento de nuestro trabajo y de conformidad con las normas internacionales de auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional, tomando en estados financieros.

influyen en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideraran las Normas Internacionales de Auditoría (NIA) siempre detecte una incorrección material alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con y emitir un informe de auditoría conteniendo nuestra opinión. Seguridad razonable es un financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros:

4. Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados

financiera de la compañía. La dirección de la compañía es responsable de supervisar el proceso de información administración tiene la intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones. funcionamiento utilizando dicho principio contable como base fundamental, excepto si la revelando según corresponda, los asuntos relacionados como empresa en evaluar la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de libres de incorrección material, debido a fraude o error. administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros internacionales de información financiera (NIIIF para Pymes) y del control interno que la razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las normas La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación

3. Responsabilidades de la administración en relación con los estados financieros:



Econ. Mary M. Anchundia Reyes

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

dudas significativas sobre la capacidad de la compañía para continuar como empresa en funcionamiento, situación que debemos revelar en nuestro informe de auditoría. Informamos a la administración de la compañía los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia importante del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

5. Informes sobre otros requerimientos legales y reglamentarios:

El informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias exigido por el Art. 102 de la Ley de Régimen Tributario Interno y Art. 279 de su Reglamento de Aplicación e informe con relación a actos ilegales, presuntos fraudes, abusos de confianza, y otras irregularidades si se llegaren a detectar en el desarrollo de nuestro encargo de auditoría y que ha sido requerido en el Art. 18, Sección III, del Reglamento sobre Auditoría Externa expedido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros mediante resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2016-011, publicada en el registro oficial No. 879 de noviembre 11 de 2016 correspondientes a la compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, por el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2018, serán emitidos por separado.

Manta - Manabí - Ecuador, abril 23 de 2019

ECON. MARY ANCHUNDIA REYES
AUDITOR EXTERNO
RUC: 1305016089001

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

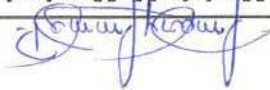
CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORP COSTA S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

NOTAS

ACTIVO	31-Dic 2018	31-Dic 2017
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes al efectivo	1.735	5.567
Inversiones corrientes	968	968
Cuentas y documentos por cobrar	15.006	20.204
Activos por impuestos corrientes	7.265	240
Inventarios	2.799.900	2.513.424
Servicios y otros pagos anticipados	94.804	49.721
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE	2.919.677	2.590.124
ACTIVO NO CORRIENTE		
Propiedades, planta y equipo, neto	530	592
Otros activos no corrientes	448.757	448.757
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	449.287	449.349
TOTAL DE ACTIVO	3.368.965	3.039.473

Las notas explicativas 3 a 10 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL


Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

NOTAS

PASIVO	31-Dic 2018	31-Dic 2017
PASIVO CORRIENTE		
Cuentas y documentos por pagar	11	11
Obligaciones con el IESS y empleados por pagar	12	12
Obligaciones con la administración tributaria	13	13
Anticipos de clientes	14	14
TOTAL PASIVO CORRIENTE	2.878.740	165.364
PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar relacionadas	-	2.398.727
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-	2.398.727
TOTAL DE PASIVO	2.878.740	2.564.092
PATRIMONIO		
Capital social	15	15
Reserva legal	16	16
Ganancias acumuladas	17	17
Ganancia neta del período		
TOTAL DE PATRIMONIO	490.224	475.381
TOTAL DE PASIVO Y PATRIMONIO	3.368.965	3.039.473

Las notas explicativas 11 a 17 son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL

Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

NOTAS		31-Dic 2018	31-Dic 2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	18	222.654	157.750
(-) Costo de venta y producción	19	(178.458)	(123.172)
GANANCIA BRUTA		44.196	34.578
(-) GASTOS OPERACIONALES:	19		
Administración y ventas		(21.572)	(28.653)
Financieros		(158)	(128)
No deducibles		(172)	(272)
TOTAL GASTOS OPERACIONALES		(21.902)	(29.052)
INGRESOS (EGRESOS) NO OPERACIONALES			
Otros ingresos	18	150	1.330
GANANCIA ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		22.444	6.856
(-) 15% participación de trabajadores	20	(3.367)	(1.028)
GANANCIA DESPUÉS DE PART. TRABAJADORES		19.078	5.828
(+) Gastos no deducibles	20	172	272
SALDO GRAVABLE		19.249	6.099
(-) 22% impuesto a la renta	20	(4.235)	(1.342)
GANANCIA ANTES DE RESERVA LEGAL		14.843	4.486
(-) 10% reserva legal	16	(1.484)	(449)
GANANCIA NETA DEL PERÍODO		13.359	4.037

Las notas explicativas 16 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL

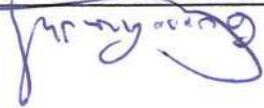
Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

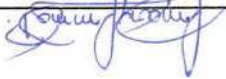
CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORP COSTA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

DESCRIPCIÓN	CAPITAL SOCIAL	RESERVA LEGAL	GANANCIAS ACUMULADAS	GANANCIA NETA DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
			RESULTADOS ACUMULADOS	RESULTADOS DEL EJERCICIO	

SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016	458,000	636	8,841	790	468,267
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	790	(790)	-
	Transferencia ganancia de 2016	-	-	-	2,628
	Ajuste cuenta patrimonial	-	-	-	449
	Reserva legal 2017	449	-	4,037	4,037
Ganancia neta del período	-	-	-	4,037	476,381
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017	458,000	1,085	12,259	4,037	476,381
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	-	-	4,037	(4,037)	-
	Transferencia ganancia de 2017	-	4,037	-	1,484
	Reserva legal 2018	1,484	-	-	13,359
	Ganancia neta del período	-	-	13,359	13,359
SALDOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018	458,000	2,569	16,297	13,359	490,224

Las notas explicativas 15 a 17 son parte integrante de los estados financieros.


Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL


Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	
31-Dic 2018	31-Dic 2017
49.107	(2.400.229)
575.109	232.987
575.109	231.452
-	1.536
(526.002)	(2.634.480)
(414.329)	(2.632.838)
(105.506)	(1.514)
-	(128)
(6.167)	1.263
-	(620)
(52.939)	2.398.727
(52.939)	2.398.727
(3.832)	(2.122)
5.567	7.689
1.735	5.567
CONCILIACIÓN ENTRE LA GANANCIA (PÉRDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
22.444	6.856
(7.539)	286
62	28
(3.367)	(1.028)
(4.235)	(1.342)
-	2.628
34.202	(2.407.371)
CAMBIO EN ACTIVOS Y PASIVOS:	
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores	(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de proveedores
(+/-) (Incremento) disminución en inventarios	(+/-) (Incremento) disminución en inventarios
(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales	(+/-) (Incremento) disminución en cuentas por pagar comerciales
(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por pagar	(+/-) (Incremento) disminución en otras cuentas por pagar
(+/-) (Incremento) disminución en beneficios empleados	(+/-) (Incremento) disminución en beneficios empleados
(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de clientes	(+/-) (Incremento) disminución en anticipos de clientes
(+/-) (Incremento) disminución en otros pasivos	(+/-) (Incremento) disminución en otros pasivos
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	FLUJOS DE EFECTIVOS NETOS PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN

Las notas explicativas son parte integrante de los estados financieros.

Ing. Guido Humberto Carranza Acosta
GERENTE GENERAL

Ing. Mariela M. Menéndez García
CONTADORA GENERAL

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, Valores y Seguros 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 plazo de duración de la compañía es de 20 años, contados a partir del 07 de julio de 2008 hasta el 07 de julio de 2028.

El representante legal de la compañía es el Ingeniero Guido Humberto Carranza Acosta, con un período de duración de 2 años, contados a partir del 23 de agosto de 2017, 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 Registro Único de Contribuyente No. 1391751796001. La actividad económica principal de la compañía **CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.**, es Actividades 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 para Pymes) emitidas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), la Ley de Compañías promulgada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, además por las disposiciones establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación a la Ley.

b. Moneda funcional. -

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.

c. 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.

d. 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.

e. 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 conforme se incurren.

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.

f. Método de depreciación de propiedades, planta y equipo. -

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%

g. Inversiones en acciones. –

Las empresas asociadas son aquellas en donde la compañía no tiene influencia significativa y no tienen el control en las decisiones de las políticas financieras y operacionales. Estas inversiones se reconocen por el método del costo.

h. Reconocimiento de ingresos. -

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la compañía pueda otorgar.

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

i. Reconocimientos de costos y gastos. -

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

j. Impuesto corriente. –

El impuesto corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

k. 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.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO. –

La cuenta efectivos y equivalentes al efectivo reflejan los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		31/12/2018	31/12/2017
Efectivos y equivalentes al efectivo	Caja chica	200	-
	Bancos	1.535	5.567
Banco Pichincha Cta. Cte. # 34101940-04			
a)			
TOTALES		1.735	5.567

a) Saldo mantenido en institución financiera local con calificación AAA- según las agencias calificadoras de riesgos registrados en la Superintendencia de Bancos del Ecuador. Comprenden depósitos en cuenta corriente de disponibilidad inmediata, destinados para cubrir las obligaciones económicas de la compañía de carácter obligatorio.

4. INVERSIONES CORRIENTES. -

Representa a inversión que mantienen de años anteriores (09 de agosto de 2016) denominada múltiple "PLAZODÓLAR" en Banco Pichincha, con una tasa de interés de 3.75% anual, con vigencia de duración de un año y que la misma no ha sido renovada hasta la fecha (vencida el 04 de agosto de 2017). Utilizada para garantizar la póliza celebrada con Aseguradora del Sur para el Plan de Manejo Ambiental del proyecto Costa del Este.

DESCRIPCIÓN		TOTAL
VALORES US\$	31/12/2018	31/12/2017
	968	968
		968
	968	968

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR. -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el valor de cuentas y documentos por cobrar es el siguiente:

DESCRIPCIÓN		Cuentas y documentos por cobrar	
VALORES US\$	31/12/2018	31/12/2017	
	15.002	20.200	
	4	4	
	15.006	20.204	

a) Saldo por cobrar del presente ejercicio económico, otorgado en calidad de préstamo a compañía relacionada local. No genera interés a futuro por cobrar. (Ver nota 21 – Saldos con partes relacionadas).

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES. -

El grupo de activos por impuestos corrientes a diciembre 31 de 2018 y 2017 está conformado así:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
a) Retenciones en la fuente (2018) b) Anticipo de impuesto a la renta		31/12/2018	31/12/2017
		240	-
		7.025	240
		7.265	240
TOTALES			

a) Saldo tributario del presente ejercicio económico favorable para la compañía, utilizado como compensación en la declaración anual del impuesto a la Renta de Sociedades.

b) Corresponde a la cancelación de la primera cuota (julio 2018) del Anticipo de impuesto a la Renta del año 2018. Anticipo de impuesto a la Renta que fue exonerado para las provincias de Manabí y Esmeraldas según decreto ejecutivo No. 570 con fecha 22 de noviembre de 2018. La compañía procederá a utilizarla como compensación en la declaración anual del impuesto a la Renta de Sociedades.

ESPACIO EN BLANCO

7. INVENTARIOS. -

La cuenta inventarios a diciembre 31 de 2018 y 2017 presenta los siguientes saldos contables:

DESCRIPCIÓN		31/12/2018	31/12/2017
Inventarios	Inventario de obras en proceso	234.325	191.315
	Inventario de bienes terminados	2.565.574	2.322.108
TOTALES		2.799.900	2.513.424

- a) Representan a costos originados por materiales de construcción, mano de obra y otros costos de años anteriores y del presente ejercicio económico, utilizados en la continuación de la construcción del proyecto urbanístico "Costa del Este", ubicado en el cantón Jaramijó. La administración reconocerá a cuentas de resultados a medida que se reconozcan ingresos de esta obra.
- b) Constituyen a departamentos ubicados en Manta y Portoviejo, de lotes urbanizados en Jaramijó y de propiedades en Crucita, San Lorenzo y otros sectores en 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 US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios y otros pagos anticipados	94.804	49.721
Otros anticipos entregados		
TOTALES	94.804	49.721

Varios pagos realizados por anticipados a proveedores locales de años anteriores y del presente ejercicio económico, US\$ 91.734 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 US\$ 3.070 por honorarios profesionales y otros anticipos varios. Reconocidos a resultados en el momento de recibir el respectivo comprobante de venta.

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. -

Las propiedades, planta y equipo de la compañía CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A., han sido valorizados al costo de adquisición y sus depreciaciones determinados en base al método de línea recta, de acuerdo a la vida útil de los bienes y a las normas contables vigentes. Las depreciaciones se registran con cargo a costos operacionales del año, utilizando las tasas estimadas y estipuladas en el Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno. Además, la compañía manifiesta que no presenta rubros en la cuenta 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.

(Ver cuadro de movimiento de propiedades, planta y equipo que ha tenido durante el año 2018).

CORPORACIÓN INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017

(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

9. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO. - (Continuación)

CORPORACION INMOBILIARIA DE LA COSTA CORPCOSTA S.A. MOVIMIENTO DE PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017				
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)				
Descripción	Saldo al 31/12/17	Adiciones	Saldo al 31/12/18	% DEPREC.
COSTO				
DEPRECIABLE				
Maquinarias y equipos	620	-	620	10%
SUBTOTAL	620	-	620	
Dep. Acum. Maquinarias y equipos	(28)	(62)	(90)	
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(28)	(62)	(90)	
TOTAL PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO, NETO	592	(62)	530	

10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES. -

La cuenta otros activos no corrientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 contiene los siguientes valores:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
		448.757	448.757
Otros activos no corrientes	a)	89.323	89.323
	b)	359.434	359.434
TOTALES		448.757	448.757

a) Constituyen al 99.25% de las acciones patrimoniales (89.323 acciones con un valor nominal de \$ 1 c/u), que la compañía posee a su favor como accionista en la compañía Promotores de Confianza S.A. PROMDECONSA., las mismas que fueron constataadas en la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

b) Rubro que se mantiene de años anteriores, por concepto de lote de terreno aportado para la constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL GOLDEN BEACH constituido por las compañías INMOBIMARSA S.A., CORPCOSTA S.A. y CROPILLETTO S.A., administrados por la compañía ANEFI S.A. ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS con fecha 09 de diciembre de 2013.

ESPACIO EN BLANCO

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR.-

El saldo contable a diciembre 31 de 2018 y 2017, de cuentas y documentos por pagar es:

DESCRIPCIÓN		31/12/2018	31/12/2017
a)	Cuentas y documentos por pagar	2.008	215
	Cuentas por pagar comerciales	1.669	1.669
b)	Servicios por pagar	2.427	575
	Ing. Branny Bazurto	2.778	-
	Megarok Chorillo	3.207	-
	Ing. Luis Mendoza		
	Ing. Xavier Macías		
	Otras cuentas por pagar	2.452.075	106.286
Relacionadas		2.464.163	108.746
TOTALES			

a) Valores pendientes por liquidar de años anteriores US\$ 2.247 y del presente ejercicio económico US\$ 9.842, a proveedores varios no relacionados locales por la adquisición de materiales y demás bienes y servicios prestados. Con plazos de créditos de hasta 30 días (servicios por pagar).

b) Importes que se mantienen de años anteriores y del presente ejercicio económico, recibidos en calidad de préstamos de partes relacionadas locales. No generan intereses futuros. (Ver nota 21 – Saldos con partes relacionadas).

ESPACIO EN BLANCO

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

Representan aquellas obligaciones 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		31/12/2018	31/12/2017
VALORES US\$			
a)	IESS aporte personal	87	86
	IESS aporte patronal	103	102
	Prestamos quirografarios IESS	75	75
	IECE - SETEC	9	9
	Fondos de reserva	35	34
	Décimo tercer sueldo	77	75
	Décimo cuarto sueldo	578	625
	Participación 15% trabajadores	3.367	1.028
	TOTALES	4.332	2.035

a) **Participación a Trabajadores. -** De conformidad con lo establecido en el artículo 97 del Código de Trabajo, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. (Ver nota 20 – Conciliación tributaria).

13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. -

A diciembre 31 de 2018 y 2017, el saldo contable de las obligaciones con la Administración Tributaria está conformado por:

DESCRIPCIÓN		31/12/2018	31/12/2017
VALORES US\$			
Obligaciones con la administración tributaria	IVA por pagar	30	146
	Retenciones de IVA por pagar	6	-
	Retenciones en la fuente por pagar	612	187
	Impuesto a la renta (2018)	4.235	1.342
	TOTAL	4.883	1.675

a) Corresponden a la provisión de impuestos fiscales del mes de diciembre del presente ejercicio económico.

13. OBLIGACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA. (Continuación).

b) Constituye a la provisión del Impuesto a la Renta de Sociedades calculada con la tarifa impositiva para sociedades determinada en el art. 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno. Para el ejercicio fiscal 2018, la compañía se acogió a la rebaja del 25% al 22% del Impuesto a la Renta por haber obtenido ingresos inferiores a \$ 1,000.000 y estar considerada como pequeña empresa; reducción de (3) puntos porcentuales según a lo indicado en el artículo innumerado agregado, que dice lo siguiente:

“Rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta”. (Ver nota 20 – Conciliación tributaria).

14. ANTICIPOS DE CLIENTES.

El valor de anticipos de clientes al 31 de diciembre de 2018 y 2017 es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
Anticipos de clientes	a)	31/12/2018	31/12/2017
		151.363	50.198
		254.000	2.710
TOTAL		405.363	52.908

a) Rubros recibidos de manera anticipada de clientes, de años anteriores y del presente ejercicio económico auditado, originados por futuras ventas de lotes de terrenos en el proyecto urbanístico “Costa del Este” ubicado en el cantón de Jaramijó.

b) Comprende a US\$ 250.000 recibidos de la compañía INMOBILIARIA MARINA S.A., por la futura cesión de la totalidad de los derechos fiduciarios de propiedad de CORPCOSTA S.A., en el fideicomiso GOLDEN BEACH, siempre y cuando se cumplan con las condiciones establecidas en el convenio celebrado el 28 de septiembre de 2018. Además de \$ 4.000 por otros anticipos recibidos.

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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social de la compañía está conformado por 458.000 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor es de US\$ 1 cada una, distribuido de la siguiente manera:

Accionistas		Nacionalidad	%	Valor Total US\$
Carranza Acosta Guido Humberto	Ecuador	99,68		456.534
Salazar Vélez Dolores Magdalena	Ecuador	0,32		1.466
TOTAL				458.000

16. RESERVA LEGAL. -

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el saldo contable de reserva legal es como se detalla a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Reserva legal		
Saldo al inicio de año	1.085	636
(+) Incremento en el año	1.484	449
Saldo al 31 de diciembre de 2018	2.569	1.085

La Ley de Compañías en su artículo 297 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 aumento de capital.

El incremento en el año 2018, corresponde a la apropiación de la reserva legal proveniente de las utilidades del ejercicio económico del 2018.

17. GANANCIAS ACUMULADAS. –

Comprende a los saldos de los resultados de ejercicios económicos de años anteriores y que se encuentran a libre disposición de los accionistas, los mismos que al 31 de diciembre de 2018 y 2017, presentan lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Ganancias acumuladas	Saldo al inicio de año	12.259	8.841
	(+/-) Transferencias de resultados en el año	4.037	790
	(+) Ajuste en cuentas patrimoniales	-	2.628
Saldo al 31 de diciembre de 2018		16.297	12.259

18. VENTAS NETAS Y OTROS INGRESOS. -

Las ventas netas y otros ingresos de la compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017, comprenden lo siguiente:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	
		31/12/2018	31/12/2017
Ingresos de actividades ordinarias	Ventas netas	257.308	187.082
	Venta de bienes gravados tarifa 0%	9.960	7.650
	Terrenos	-	570
	Arrendos - sector vivienda	-	-
	Otros ingresos	-	-
	Descuentos en ventas	(47.614)	(40.552)
	Ingresos 12%	3.000	3.000
	Arrendos	150	1.330
	Otros ingresos	150	1.330
	TOTAL	222.804	159.080

a) Ingresos por actividades ordinarias tarifa 0%, reconocidos exclusivamente por la venta de siete lotes de terrenos en la Urbanización "Costa del Este" ubicados en el cantón Jaramijó. Además, por el alquiler de tres departamentos en el edificio "Inglatera" del cantón de Portoviejo.

b) Ingresos de actividades ordinarias tarifa 12%, reconocidos por el alquiler de un local comercial ubicado en el edificio "Inglatera" del cantón de Portoviejo.

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

El costo de venta y producción y los gastos operacionales por su naturaleza, según saldos contables (administración, ventas), financieros y no deducibles, son como se detallan a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL	
	31/12/2018	31/12/2017
(-) Costo de venta y producción	(178.458)	(123.172)
Materiales utilizados en producción	(35.586)	(82.118)
Mano de obra directa	(92.776)	(127.829)
Otros costos indirectos de fabricación	(28.923)	(45.958)
Otros costos administrativos	(64.148)	(61.272)
De. maquinaria y equipo	(62)	(28)
Costo de venta del terreno	(178.458)	(123.172)
Costos de producción del programa	221.495	317.204

DESCRIPCIÓN	TOTAL	
	31/12/2018	31/12/2017
(-) Administración y ventas	(11.092)	(9.571)
Sueldos y salarios	(1.237)	(1.067)
Aporte patronal	(882)	(412)
Fondos de reserva	(111)	(96)
Impuestos al IECF y SETEC	(924)	(788)
Décimo tercer sueldo	(781)	(726)
Décimo cuarto sueldo	(425)	(140)
Suministros y materiales	-	(65)
Mantenimiento y reparación	(5.123)	(13.751)
Promoción y publicidad	-	(70)
Transporte	-	(216)
Notarios y registradores de la propiedad	(824)	(1.735)
Impuestos, contribuciones y otros	(174)	(15)
Otros gastos	(21.572)	(28.653)

DESCRIPCIÓN	TOTAL	
	31/12/2018	31/12/2017
(-) Financieros	(44)	-
Gasto de comisión bancaria	(33)	(20)
Comisión LC	(81)	(108)
Gasto de chequera	(158)	(128)

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
(-) No deducibles	(172)	(272)
Gastos no deducibles	(172)	(272)
TOTAL	(172)	(272)

20. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA. -

La determinación del 15% Participación de Trabajadores, del 22% del Impuesto a la Renta Causado y del saldo a favor de la compañía queda establecida en la siguiente conciliación tributaria:

DESCRIPCIÓN	VALORES US\$	
	31/12/2018	31/12/2017
Utilidad contable	22.444	6.856
Menos:		
15% participación de trabajadores	3.367	1.028
Más:		
Gastos no deducibles locales	172	272
BASE IMPONIBLE PARA EL IMPUESTO A LA RENTA TARIFA 22%	19.249	6.099
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	4.235	1.342
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR / SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE		
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	4.235	1.342
Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
(=) Anticipo reducido correspondiente al ejercicio fiscal declarado	-	-
(=) Impuesto a la renta causado mayor al anticipo reducido	4.235	1.342
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	-	-
(-) Crédito tributario generado por anticipo	7.025	-
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	240	240
SUBTOTAL IMPUESTO A PAGAR	-	1.102
SUBTOTAL SALDO A FAVOR	3.030	-

ESPACIO EN BLANCO

21. SALDOS CON PARTES RELACIONADAS. –

Saldos con partes relacionadas:

Un resumen de los saldos con partes relacionadas, resultantes de las transacciones antes indicadas, es como sigue:

DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	31/12/2018
Activos:			
Cuentas por cobrar a partes relacionadas:			
GALEPROMSA S.A.			
Saldo inicial	Valores entregados como préstamos en el año	Valores recibidos en el año	
	Ajustes por cruce de cuentas en el año		
20.200		45.002	(50.200)
		-	
SALDO POR COBRAR			15.002
DESCRIPCIÓN		VALORES US\$	31/12/2018
Pasivos:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas:			
Ing. Guido Carranza			
Saldo inicial	Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	Ajustes por cruce de cuentas en el año	
2.211.743		18.026	(49.516)
		2.180.252	
SALDO POR PAGAR			2.180.252
PROMDECONSA S.A.			
Saldo inicial	Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	Ajustes por cruce de cuentas en el año	
240.291		46.735	(86.684)
		200.342	
SALDO POR PAGAR			200.342
INMOBIPAC S.A.			
Saldo inicial	Cargos a pasivo préstamos recibidos en el año	Ajustes por cruce de cuentas en el año	
52.980		18.500	-
		71.480	
SALDO POR PAGAR			71.480

ESPACIO EN BLANCO

22. REFORMAS TRIBUTARIAS. –

En el Suplemento al Registro Oficial No. 388 del 14 de diciembre de 2018, se expidió el Decreto Presidencial No. 570 sobre el Anticipo de Impuesto a la Renta, mediante el cual se decreta lo siguiente:

- **Art. 1.-** La exoneración del 100% del pago del anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018 a los contribuyentes cuyo domicilio tributario este en las provincias de Manabí y Esmeraldas, y, que desarrollen actividades económicas en cualquiera de los sectores productivos dentro de dichas jurisdicciones territoriales.

- **Art. 2.-** Los contribuyentes señalados en el artículo anterior que hubieren pagado el anticipo del impuesto a la renta correspondiente al período fiscal 2018, podrán solicitar la devolución del valor pagado de conformidad con la normativa tributaria vigente.

23. EVENTOS SUBSECUENTES. -

Entre el 31 de diciembre del 2018 y 2017 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