

**COSTLE S.A.**

---

Guayaquil, Junio 3 del 2010

Señores  
**SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS**  
Ciudad

De mis consideraciones:

Adjunto sírvase encontrar el Informe de Auditoria de los Estados Financieros de la Compañía **COSTLE S.A.** con **RUC # 0991517650001** y **Expediente: 98692**; correspondiente al ejercicio económicos del año 2009.

Documentación que adjunto para los fines de Ley.

p. COSTLE S.A.

  
ING. JAIME LOOR ENRIQUES  
PRESIDENTE



**CONSULTORES**  
**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**  
*Audidores-Contadores-Consultores Gerenciales*  
Telefax: 09-9409654- 2691053  
Email: [consultguzben@yahoo.com](mailto:consultguzben@yahoo.com)  
[albertoguzmanec@yahoo.com](mailto:albertoguzmanec@yahoo.com)

---

**COSTLE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO**  
**EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**  
**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

**COSTLE S.A.**  
**ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**INDICE**

**Páginas #**

|  |        |
|--|--------|
| Informe de los Auditores Independientes          | 3      |
| Balance general                                  | 4      |
| Estado de Resultados                             | 5      |
| Estado de evolución del patrimonio de los socios | 6      |
| Notas a los estados financieros                  | 7 – 11 |



**CONSULTORES**

**GUZMÁN BENÍTEZ & ASOCIADOS**

**Auditores- Contadores- Consultores Gerenciales**

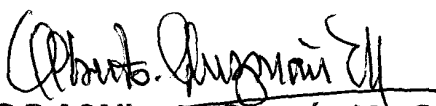
Telefax: 09-9409654- 2691053 (Guayaquil - Ecuador)

Email: [consultoresguzmanbenitez@xps.satnet.net](mailto:consultoresguzmanbenitez@xps.satnet.net) / [alberto.guzmanbenitez@yahoo.com](mailto:alberto.guzmanbenitez@yahoo.com)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los accionistas de:  
**COSTLE S.A.**

1. Hemos auditado el balance general adjunto de **COSTLE S.A** al **31 de Diciembre del 2009** y los correspondientes estados de resultados, estado de flujos de efectivo y cambios en la evolución del patrimonio por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la compañía, nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros, basada en nuestra auditoria.
2. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con normas de auditoria generalmente aceptadas. Estas normas requieren que la auditoria sea diseñada y ejecutada para obtener seguridad razonable de sí los estados financieros están libres de errores importantes. La auditoria incluye el examen, mediante pruebas, de la evidencia que respalda las cifras y revelaciones en los estados financieros. La auditoria también requiere la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y las estimaciones importantes hechas por los administradores, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros en su conjunto. Creemos que nuestra auditoria proporciona una base razonable para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente la situación financiera de **COSTLE S.A.** al **31 de Diciembre de 2009**, los resultados de sus operaciones por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con normas contables y disposiciones promulgadas o permitidas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

  
**C.P.A. Alberto Guzmán M. Socio**  
**RNC No. 23609**

**RNAE-2 No. 361**

**Abril 20 del 2010**  
**Guayaquil – Ecuador**

**COSTLE S.A.**  
**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                 | <b>NOTAS</b> | <b>2009</b>       | <b>2008</b>       |
|---|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVO CORRIENTE</b>                               |              |                   |                   |
| Caja - Bancos   | <b>3</b>     | 1.629.628         | 1.942.978         |
| Certificados de inversión                             |              | 564.523           |                   |
| Inventario  | <b>4</b>     | 3.316.246         | 4.733.192         |
| Cuentas por Cobrar                                    | <b>5</b>     | 5.857.090         | 6.339.072         |
| <b>Total Activo corriente</b>                         |              | <b>11.367.486</b> | <b>13.015.241</b> |
| <b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>                            |              |                   |                   |
| Activos Fijos   |              | 117.365           | 144.464           |
| Otros activos   |              | 33.714            | 56.425            |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                  |              | <b>11.518.566</b> | <b>13.216.130</b> |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b> |              |                   |                   |
| <b>PASIVOS</b>  |              |                   |                   |
| Cuentas por pagar Caubyn                              |              | 2.415.871         | 3.286.395         |
| Cuentas por pagar - Otras                             | <b>6</b>     | 752.908           | 153.606           |
| Derechos Fiduciarios                                  |              |                   |                   |
| Viviendas Reservadas                                  |              | 7.248.426         | 8.126.170         |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                  |              | <b>10.417.205</b> | <b>11.566.171</b> |
| <b><u>PATRIMONIO</u></b>                              |              |                   |                   |
| Capital de la Compañía                                | <b>7</b>     | 800               | 800               |
| Reserva Legal   |              | 400               | 134.976           |
| Reserva por revalorización                            |              | 0                 | 0                 |
| Resultados Acumulados                                 |              | 0                 | 0                 |
| Resultados del Ejercicio                              |              | 1.100.162         | 1.514.183         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                               |              | <b>1.101.362</b>  | <b>1.649.959</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b>       |              | <b>11.518.566</b> | <b>13.216.130</b> |

**COSTLE S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

|                                  | Nota | 2009             | 2008             |
|----------------------------------|------|------------------|------------------|
| <b>INGRESOS:</b>                 |      |                  |                  |
| Ventas de viviendas              |      | 6.061.366        | 5.674.736        |
| Comisiones Ganadas               |      | 9.132            | 17.472           |
| Intereses                        | 8    | 123.546          | 509.985          |
| Retiro de clientes               |      | 185.481          | 53.741           |
| Otros                            |      | 83.140           | 76.644           |
| Total Ingresos                   |      | <b>6.462.665</b> | <b>6.332.579</b> |
| <b>COSTO DE VENTA</b>            |      |                  |                  |
| Costo de venta en venta de casas |      | <b>3.488.362</b> | <b>3.358.337</b> |
| <b>GASTOS:</b>                   |      |                  |                  |
| Servicios a Terceros             | 9    | 289.739          | 379.018          |
| Comisiones Pagadas               |      |                  | 105.887          |
| Gastos de personal               | 10   | 752.903          | 120.701          |
| Impuestos y Contribuciones       | 11   | 419.802          | 62.092           |
| Depreciaciones - Amortizaciones  |      | 41.476           | 10.123           |
| otros gastos operacionales       | 12   | 351.120          | 573.527          |
| Gastos no deducibles             |      | 12.010           |                  |
| Otros                            |      | 7.091            | 208.710          |
| Total Gastos                     |      | <b>1.874.141</b> | <b>1.460.058</b> |
| <b>RESULTADO DEL EJERCICIO</b>   |      | <b>1.100.162</b> | <b>1.514.184</b> |

**COSTLE S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIO EN LA EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

|  | Capital    | Reserva por<br>Revalorización | Reserva Legal  | Resultados<br>Acumulados | Total            |
|--|------------|-------------------------------|----------------|--------------------------|------------------|
| <b>SALDO AL 31/12/2007</b>   | <b>800</b> | <b>275</b>                    | <b>4.614</b>   | <b>1.778.892</b>         | <b>1.784.581</b> |
| Apropiación Reserva Legal  |            |                               | 130.087        | -130.087                 | 0                |
| Distribución de Utilidades   |            |                               |                | -1.212.302               | -1.212.302       |
| Pago de Impuesto a la renta 2007   |            |                               |                | -436.503                 | -436.503         |
| Resultados del Ejercicio   |            |                               |                | 1.514.183                | 1.514.183        |
| Otros  |            | -275                          | 275            |                          | -                |
| <b>SALDO AL 31/12/2008</b>   | <b>800</b> | <b>0</b>                      | <b>134.976</b> | <b>1.514.183</b>         | <b>1.649.959</b> |
| Resultados Acumulados, aplicado a la cuenta por cobrar a IRV, aprobada mediante acta de junta de accionistas |            |                               |                | -829.912                 | -829.912         |
| Participación de trabajadores  |            |                               |                | -227.128                 | -227.128         |
| Impuesto a la renta  |            |                               |                | -364.932                 | -364.932         |
| Apropiación a Reserva Legal  |            |                               | 92.212         | -92.212                  | -                |
| Reverso Exced. Reserva legal años anteriores   |            |                               | -226.788       | 226.788                  | -                |
| Result. Acumulados aplicado a Cta por Cob. IRV   |            |                               |                | -226.788                 | -226.788         |
| Utilidades netas 2009  |            |                               |                | 1.100.162                | 1.100.162        |
| <b>SALDO AL 31/12/2009</b>   | <b>800</b> | <b>0</b>                      | <b>400</b>     | <b>1.100.162</b>         | <b>1.101.362</b> |

*Ver notas a los estados financieros*

**COSTLE S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN**

|  | 2009             | 2008             |
|--|------------------|------------------|
| <b>Resultado del Ejercicio</b>                               | <b>1.100.162</b> | <b>1.514.183</b> |
| Depreciación   | 41.476           | 10.123           |
| <b>Cambios en activos y pasivos de operación:</b>            |                  |                  |
| Cuentas por cobrar   | 543.144          | -3.807.358       |
| Cuentas por pagar  | 538.140          | 2.962.192        |
| Cuentas por pagar CAUBYN                                     | -870.524         |                  |
| Inventarios  | 1.416.946        | -414.917         |
| Otros Activos  | 22.711           |                  |
| Aplicación a cuentas por cobrar                              | -226.788         | -275             |
| Participación de trabajadores                                | -227.128         | -1.648.530       |
| impuesto a la Renta  | -364.932         |                  |
| Pago de dividendos, aplicado a cuentas por cobrar            | -829.912         |                  |
| Viviendas Reservadas   | -877.744         | 1.213.172        |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de operación</b> | <b>265.551</b>   | <b>-171.410</b>  |

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSION**

|  |                 |                |
|--|-----------------|----------------|
| Activos Fijos  | -14.378         | -94.618        |
| Derechos Fiduciarios, neto                                   |                 | 485.953        |
| Certificados de inversión                                    | -564.523        |                |
| <b>Efectivo neto proveniente de actividades de Inversión</b> | <b>-578.901</b> | <b>391.335</b> |

|   |                  |                  |
|---|------------------|------------------|
| <b>Aumento o Disminución en caja</b>                | <b>-313.349</b>  | <b>219.926</b>   |
| <b>Caja y Banco al principio del año</b>            | <b>1.942.978</b> | <b>1.723.052</b> |
| <b>Caja y Banco y Equivalentes al final del año</b> | <b>1.629.628</b> | <b>1.942.978</b> |





**COSTLE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**1. DESCRIPCIÓN DE LA COMPAÑÍA.**

**COSTLE S.A.** fue constituida mediante escritura pública el 14 de Junio del 1999, cuya principal actividad es dedicarse a las actividades de la construcción. Mediante resolución No. 06-G-IJ-0000295 de Intendencia de Compañías de Guayaquil se aprobó la reforma a la constitución de la compañía en Enero 13 del 2007.

**2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

**Base de presentación**

La Compañía mantiene sus registros contables en dólares de los E.U.A. de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), emitidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC, se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador.

**Ingresos por ventas de villas**

Son registrados cuando se cobran y se realiza la transferencia de dominio.

**Costo de venta**

Es registrado cuando se registra el ingreso, cuando se efectúa la transferencia de dominio.

**3. CAJA - BANCOS**

|                    | <b>2009</b>             | <b>2008</b>             |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Caja               | 29.469                  | 7.952                   |
| Bancos Locales     | 378.777                 | 281.256                 |
| Banco del Exterior | 1.221.382               | 1.653.770               |
|                    | <b><u>1.629.628</u></b> | <b><u>1.942.978</u></b> |

**4. INVENTARIOS**

|                    | <b>2009</b>             | <b>2008</b>             |
|--------------------|-------------------------|-------------------------|
| Obras en Ejecución | 1.534.205               | 1.727.922               |
| Construcciones     | 1.758.372               | 2.956.717               |
| Adicionales        | 23.669                  | 48.553                  |
|                    | <b><u>3.316.246</u></b> | <b><u>4.733.192</u></b> |



**COSTLE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**5. CUENTAS POR COBRAR**

|   | <b>2009</b>             | <b>2008</b>             |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Anticipos a contratistas y proveedores                    | 186.454                 | 126.808                 |
| Documentos por cobrar clientes                            |                         | 10.156                  |
| Cartera propia  | 589.928                 | 904.324                 |
| AFPV  |                         | 100.000                 |
| IRV   | 93.200                  |                         |
| Venetian Corp (Proyecto Sabanilla y vía a la costa 1 y 2) | 2.996.388               | 901.352                 |
| Fideicomiso COSTLE, por transferencia de cartera          | 1.763.906               | 3.538.180               |
| Anticipos a Beneficiarios                                 |                         | 320.505                 |
| Cuentas por cobrar Duccin                                 | 97.841                  | 137.729                 |
| Pagos anticipados   |                         | 225.103                 |
| Anticipos a empleados                                     | 10.073                  | 14.053                  |
| otros   | 119.299                 | 60.862                  |
|   | <b><u>5.857.090</u></b> | <b><u>6.339.072</u></b> |

Las cuentas por cobrar a VenetianCorp, son desembolsos realizados, que no generan interés y no tienen plazo de vencimiento, por los proyectos inmobiliarios denominados:

- Sabanilla ubicado vía a Samborondon, por el cual se constituyo un fideicomiso, cuya compañía fiduciaria es la compañía Integra..
- Via a la Costa 1 y 2 ubicado a la altura del Km 10 1/2 vía a la costa, por el cual se constituyo un fideicomiso y cuya compañía fiduciaria es la compañía Morgan & Morgan.

La cuenta por cobra al Fideicomiso COSTLE, corresponde a cartera entregada en la constitución del fideicomiso.

La cuentas por cobrar a DUCCIN provienen desembolsos efectuados en periodos anteriores, los mismos que son aplicados en función de la facturación mensual que le efectúa DUCCIN por concepto de honorarios por servicios administrativos.

**6. CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de Diciembre del 2009 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

|                               | <b>2009</b>           | <b>2008</b>           |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Beneficios Sociales           | 17.023                | 3.962                 |
| Participación de Trabajadores | 259.569               |                       |
| Impuesto a la Renta           | 194.567               |                       |
| Retenciones                   | 32.954                | 10.251                |
| Cheques girados y no cobrados | 14.622                | 15.622                |
| Valores a favor de clientes   | 47.384                | 18.081                |
| Retenciones a constructores   | 109.732               | 98.094                |
| Otros                         | 77.055                | 11.557                |
|                               | <b><u>752.908</u></b> | <b><u>153.606</u></b> |

**COSTLE S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****7. CAPITAL PAGADO**

Al 31 de Diciembre del 2009, el capital pagado consiste de 800 acciones ordinarias con un valor nominal unitario de US \$ 1,00

**8. INTERESES GANADOS**

Al 31 de Diciembre del 2009 las cuentas por pagar consisten de lo siguiente:

|                | <b>2009</b>           | <b>2008</b>           |
|----------------|-----------------------|-----------------------|
| En inversiones | 16.973                | 34.745                |
| Cartera propia | 89.585                | 204.280               |
| En préstamos   | 2.755                 | 265.886               |
| Otros          | 14.232                | 5.074                 |
|                | <b><u>123.546</u></b> | <b><u>509.985</u></b> |

**9. SERVICIOS DE TERCEROS**

Al 31 de Diciembre del 2009 los servicios de terceros consisten de lo siguiente:

|                          | <b>2009</b>           | <b>2008</b>           |
|--------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Honorarios Profesionales | 11.891                | 307.165               |
| Energía y Agua           | 27.412                | 5.056                 |
| Guardianía               | 746                   | 10.510                |
| Arriendos                | 76.616                | 24.820                |
| Comunicaciones           | 10.281                | 8.519                 |
| Reparaciones de casas    | 42.208                |                       |
| Comisiones               | 93.580                |                       |
| Seguros                  | 4.586                 |                       |
| Otros                    | 22.420                | 22.947                |
|                          | <b><u>289.739</u></b> | <b><u>379.018</u></b> |

**10. GASTOS DE PERSONAL**

Al 31 de Diciembre del 2009 los servicios de terceros consisten de lo siguiente:

|                               | <b>2009</b>           |
|-------------------------------|-----------------------|
| Sueldos                       | 175.766               |
| Beneficios Sociales           | 154.175               |
| Comisiones                    | 74.965                |
| Participacion de trabajadores | 259.569               |
| Bonificaciones                | 37.843                |
| Alimentación                  | 44.045                |
| Otros                         | 6.540                 |
|                               | <b><u>752.903</u></b> |

**COSTLE S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009****11. IMPUESTOS Y CONTRIBUCIONES**

|                           | <b>2009</b>           |
|---------------------------|-----------------------|
| Impuesto a la renta anual | 370.724               |
| Contribución Super cia    | 10.837                |
| Impuesto prediales        | 18.250                |
| Impuesto 1.5 por mil      | 18.736                |
| Otros                     | 1.255                 |
|                           | <b><u>419.802</u></b> |

**12. OTROS OPERACIONALES**

|                                 | <b>2009</b>           | <b>2008</b>           |
|---------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Gastos administrativos          | 41.706                | 85.388                |
| Gastos de Publicidad y mercadeo | 207.916               | 181.626               |
| Gastos en Urbanizaciones        | 37.362                |                       |
| Legales                         | 11.041                |                       |
| Adecuacion de oficina           |                       | 179.126               |
| Permisos y trámites             | 1.583                 | 19.343                |
| Gastos de construcción          | 44.183                | 77.921                |
| Otros                           | 7.329                 | 30.123                |
|                                 | <b><u>351.120</u></b> | <b><u>573.527</u></b> |

**13. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

|                               | <b>CUENTA POR<br/>COBRAR</b> | <b>CUENTA POR PAGAR</b> |
|-------------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Venetian Corp                 | 2.996.388                    |                         |
| Caubyn, por compra de Cartera |                              | 2.415.871               |
|                               | <b><u>2.996.388</u></b>      | <b><u>2.415.871</u></b> |

**COSTLE S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009**

**14. IMPUESTO A LA RENTA**

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisada por las autoridades tributarias, de acuerdo a las disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta, dentro de los tres años siguientes a partir a partir de la fecha de presentación de las declaraciones y en seis años, desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, cuando los tributos no se hubieren declarada en todo o en parte.

|  |     | 2009             | 2008             |
|--|-----|------------------|------------------|
| <b>Utilidad del Ejercicio</b>                      |     | <b>1.730.454</b> | <b>1.514.183</b> |
| <b>menos</b>                                       |     |                  |                  |
| Gastos deducibles - Amortizaciones                 |     | -                | -                |
| <b>Base Participación de Trabajadores</b>          |     | <b>1.730.454</b> | <b>1.514.183</b> |
| Participación de Trabajadores                      | 15% | 259.568          | 227.128          |
| 100% =tras rentas excentas                         |     |                  |                  |
| Gastos no deducibles                               |     | 12.010           | 172.671          |
| Gastos incurridos para generar ingresos excentos   |     |                  |                  |
| Participación de trabajadores de ingresos excentos |     |                  |                  |
| <b>Base Imponible Impuesto a la Renta</b>          |     | <b>1.482.896</b> | <b>1.459.727</b> |
| Impuesto a la Renta Causado                        | 25% | 370.724          | 364.932          |
| Anticipo Pagado                                    |     | 175.615          | 218.252          |
| Retenciones en la fuente                           |     | 542              | 6.851            |
| <b>Impuesto a la Renta a Pagar</b>                 |     | <b>194.567</b>   | <b>139.829</b>   |

**EVENTOS SUBSECUENTES**

A la fecha de emisión de este informe, no tenemos conocimiento de eventos importantes que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y la continuidad de negocio en marcha.

