

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	8

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Accionistas de
CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2012, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

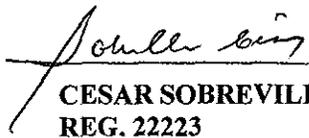
Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM** al 31 de diciembre de 2012, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.
SC- RNAE 236



CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

12 de marzo de 2013
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

Al 31 de diciembre de 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	2.286.019	2.071.984
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	11.297.817	5.228.716
Otros activos financieros	8	-	821.669
Inventarios	9	19.492.995	17.036.420
Activo por impuesto corriente	15	160	-
Otros activos corrientes		69.231	92.753
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>33.146.222</u>	<u>25.251.542</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	969.126	731.161
Inversiones en acciones	11	43	43
Activos por impuesto diferido	15	56.419	49.344
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>1.025.588</u>	<u>780.548</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>34.171.810</u>	<u>26.032.090</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	12	1.706.296	1.022.500
Obligaciones emitidas	13	-	1.106.007
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	11.989.188	5.487.465
Pasivo por impuesto corriente	15	134.967	288.895
Beneficios a los empleados	16	480.248	489.380
Ingresos diferidos	17	9.067.052	11.762.582
Otros pasivos financieros	18	1.359.392	-
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>24.737.143</u>	<u>20.156.829</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	12	1.810.753	2.768.417
Otros pasivos financieros	18	3.029.617	-
Beneficios a los empleados a largo plazo	16	627.517	135.973
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>5.467.887</u>	<u>2.904.390</u>
TOTAL PASIVOS		<u>30.205.030</u>	<u>23.061.219</u>
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	800	800
Reserva legal	20	400	400
Aportes de accionistas para futura capitalización		154.408	154.408
Resultados acumulados	21	3.811.172	2.815.263
TOTAL PATRIMONIO		<u>3.966.780</u>	<u>2.970.871</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>34.171.810</u>	<u>26.032.090</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
VENTAS	22	43.225.403	36.794.420
COSTO DE VENTAS	22 y 24	35.511.334	30.570.721
UTILIDAD BRUTA		<u>7.714.069</u>	<u>6.223.699</u>
OTROS INGRESOS	23	367.359	247.210
GASTOS:	24		
Administrativos		3.981.308	2.536.764
Ventas		2.066.184	1.865.880
Financieros	12 y 13	733.528	372.668
		<u>6.781.020</u>	<u>4.775.312</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1.300.408	1.695.597
Impuesto a la renta	15	<u>304.499</u>	<u>411.242</u>
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		<u>995.909</u>	<u>1.284.355</u>
UTILIDAD POR ACCIÓN		<u>1.244,89</u>	<u>1.605,44</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>Capital suscrito</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Aportes de accionistas para futura capitalización</u>	<u>Resultados acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011		800	400	154.408	1.527.411	1.683.019
Ajuste de mobiliario y equipo					3.498	3.498
Utilidad integral del año					1.284.355	1.284.355
Saldos al 31 de diciembre de 2011		<u>800</u>	<u>400</u>	<u>154.408</u>	<u>2.815.263</u>	<u>2.970.871</u>
Utilidad integral del año					995.909	995.909
Saldos al 31 de diciembre de 2012	21	<u>800</u>	<u>400</u>	<u>154.408</u>	<u>3.811.172</u>	<u>3.966.780</u>

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	37.730.703	33.535.103
Otros cobros por actividades de operación	299.254	247.209
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(34.890.708)	(32.697.362)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.793.110)	(2.164.122)
Intereses pagados	(581.395)	(416.612)
Impuesto a la renta	(311.734)	(421.753)
Otros pagos por actividades de operación	(4.614.453)	(3.029.491)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(5.161.443)</u>	<u>(4.947.027)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(456.162)	(499.014)
Baja de mobiliario y equipo		12.512
Otros activos financieros	(538.359)	
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	<u>(994.521)</u>	<u>(486.502)</u>
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Obligaciones financieras	800.000	3.600.000
Pagos de obligaciones emitidas	(1.106.007)	(2.166.661)
Pagos de obligaciones financieras	(252.199)	(221.933)
Otros pasivos financieros	6.928.206	2.464.998
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACION:	<u>6.370.000</u>	<u>3.676.404</u>
AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	214.036	(1.757.125)
EFFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	<u><u>2.071.984</u></u>	<u><u>3.829.109</u></u>
	<u><u>2.286.020</u></u>	<u><u>2.071.984</u></u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Grañados Mutis
Gerente General



Sra. Karla Gurumendi Patifio
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	995.909	1.284.354
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de mobiliario y equipos	218.197	142.771
Provisión jubilación patronal y desahucio	491.544	53.235
Ajuste por intereses financieros	84.028	
Participación a los trabajadores	229.484	302.004
Impuesto a la renta	304.499	411.242
	<u>2.323.661</u>	<u>2.193.606</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Aumento en clientes y otras cuentas por cobrar	(4.640.968)	(938.335)
Aumento en inventarios	(2.456.575)	(2.294.288)
(Aumento) disminución en activo por impuesto corriente	(160)	5.252
Disminución (aumento) en otros activos corrientes	23.522	(86.979)
Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	2.988.725	17.025
(Disminución) en beneficios a los empleados	(238.616)	(163.349)
(Disminución) aumento en pasivo por impuesto corriente	(465.502)	(262.304)
Disminución en ingresos diferidos	(2.695.530)	(3.417.655)
EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>(5.161.443)</u>	<u>(4.947.027)</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis
Gerente General



Sra. Karla Gurumendi Patiño
Contador

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresado en dólares de E.U.A.)

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondon. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

La compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa Club" ubicado en el km. 12,5 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión de 180 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas y un área comercial.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la compañía y el 70% restante se financia a través del sistema financiero privado y por el Banco Ecuatoriano de Seguridad Social (BIESS) quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta".

Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre de 2012 y de 2011, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por las Cuentas por cobrar a clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar: Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, proveedores, compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía mide los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Cuentas por cobrar a clientes: Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.
- b. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros.
- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los anticipos a proveedores y constructores y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

Pasivos Financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- a. Obligaciones financieras: Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden a su costo amortizado, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- b. Obligaciones emitidas: Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de obligaciones emitidas por la compañía que fueron autorizadas por la Superintendencia de Compañías.

Las obligaciones emitidas se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- c. Proveedores y otras cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

- d. Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento): Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable.

Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar.

2.3.3 Deterioro de activos financieros

La compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar.

La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta por cobrar se ha deteriorado.

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo se da de baja cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.4 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

2.5 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Muebles y enseres	10%
Equipo de computación y software	33.33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha de cada estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

2.6 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.7 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos

que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.8 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: se registran en el rubro de pasivos del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- c. Participación a los trabajadores: Calculaba en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año y se presenta como parte de los costos y gastos en función de la labor de la persona con derecho a este beneficio.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7% (2011: 7%) anual equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán

pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan o abonan a resultados del periodo.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía

2.9 Ingresos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el periodo en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.10 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del periodo en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

Los ingresos por intereses son registrados con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva.

2.11 Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

2.12 Transacciones en moneda extranjera

Las transacciones en moneda extranjera se convierten a la moneda funcional utilizando los tipos de cambio vigentes en las fechas de las transacciones o de las mediciones, en el caso de partidas que se han vuelto a medir. Las pérdidas y ganancias en moneda extranjera que resultan de la liquidación de estas transacciones y de la conversión a los tipos de cambio de cierre de los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se reconocen en la cuenta de resultados y se presentan netas.

2.13 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto los requeridos o permitidos por alguna norma.

2.14 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.
- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.
- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el calculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio; para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la

Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por el Directorio. La Gerencia General de la Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. El Directorio proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

a. Riesgo de mercado

La compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la compañía.

b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgos de liquidez

Es el riesgo de que la compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

El cuadro a continuación analiza los pasivos financieros de la Compañía agrupados sobre la base del periodo remanente a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

Al 31 de diciembre del 2012	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	1.706.296	1.449.427	361.326
Proveedores y otras cuentas por pagar	7.940.600	-	-
Compañías relacionadas	4.048.588	-	-
Otros pasivos financieros	1.359.392	1.051.323	1.978.294
Al 31 de diciembre del 2011	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	1.022.500	1.452.405	1.316.012
Obligaciones emitidas	1.106.007	-	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	4.951.875	-	-
Compañías relacionadas	535.590	-	-

4.2. Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2012 y de 2011 fueron los siguientes:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Total deuda con terceros	19.895.246	10.384.389
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>(2.286.019)</u>	<u>(2.071.984)</u>
Deuda neta	17.609.227	8.312.405
Total patrimonio neto	<u>4.036.150</u>	<u>8.970.871</u>
Capital total	21.645.377	11.283.276
Ratio de apalancamiento	81,35%	73,67%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	2.286.019	-	2.071.984	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	3.169.503	-	323.828	-
Compañías relacionadas	2.664.289	-	1.304.261	-
Otras cuentas por cobrar	5.464.024	-	3.600.627	-
Otros activos financieros	69.231	-	92.753	-
Inversiones en acciones	-	43	-	43
Total activos financieros	<u>13.653.066</u>	<u>43</u>	<u>7.393.453</u>	<u>43</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	1.706.296	1.810.753	1.022.500	2.768.417
Obligaciones emitidas	-	-	1.106.007	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	7.940.600	-	4.951.875	-
Compañías relacionados	4.048.588	-	535.590	-
Otros pasivos financieros	<u>1.359.392</u>	<u>3.029.617</u>	-	-
Total pasivos financieros	<u>15.054.876</u>	<u>4.840.370</u>	<u>7.615.972</u>	<u>2.768.417</u>

El valor en libros de efectivo y equivalentes al efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionadas, así como pasivos con proveedores y relacionados comerciales, se aproximan a su valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos. En lo que respecta a obligaciones financieras y préstamos con relacionadas, su valor razonable es similar a su costo amortizado debido a que estos devengan intereses a tasas de mercado.

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en bancos	1.718.138	1.250.722
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2013 e interés promedio de 2,48% (marzo de 2012 e interés de 3,31% en 2011)	567.881	821.262
	<u>2.286.019</u>	<u>2.071.984</u>

7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	3.169.503	323.828
Anticipos a proveedores y constructores	3.018.047	3.017.998
Préstamos a empleados	88.265	25.803
Compañías relacionadas (Nota 25)	2.664.289	1.304.261
Otras	2.357.713	556.826
	<u>11.297.817</u>	<u>5.228.716</u>

8 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, representa el saldo de la compra-venta de títulos valores, será cancelado mediante pagos trimestrales de \$410.833 con vencimientos hasta abril de 2012 e interés del 7,54%.

9 - INVENTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obras en proceso Urbanizaciones		
Aura	52.916	228.486
Aura II	69.679	402.444
Boreal	13.976	(61.665)
Cosmos	62.094	(496.716)
Doral	89.336	(1.215.595)
Estelar	31.327	(1.866.881)
Floral	114.200	(1.959.132)
Galaxia	105.911	2.248.685
Hermes	135.401	1.509.628
Iris	322.065	3.245.358
Jupiter	1.964.385	8.511.607
Kripton	2.913.608	3.086.508
Luna	5.687.934	702.059
Otras	6.809.380	1.577.669
	<u>18.372.212</u>	<u>15.912.455</u>
Terrenos sin urbanizar	1.116.234	1.116.234
Suministros y materiales	4.549	7.731
	<u>19.492.995</u>	<u>17.036.420</u>

9 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	18.100.180	9.384.717
Urbanización	50.691.132	44.261.503
Edificación	85.014.817	67.264.663
Equipamiento	22.528.407	18.883.827
Proyectos y estudios	262.673	252.005
Licencias y permisos	2.029.155	1.671.285
Costos financieros	659.523	745.838
Otros costos	9.854.300	8.704.390
Costos liquidados	<u>(170.767.975)</u>	<u>(135.255.773)</u>
	<u>18.372.212</u>	<u>15.912.455</u>

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-11</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-12</u>
Muebles y enseres	270.513	49.311	-	319.824
Equipos de computación y software	590.204	351.785	(118.686)	823.303
Vehículos	248.489	22.503	-	270.992
Otros activos	266.600	32.563	-	299.163
	<u>1.375.806</u>	<u>456.162</u>	<u>(118.686)</u>	<u>1.713.282</u>
Depreciación acumulada	<u>(644.645)</u>	<u>(218.197)</u>	<u>118.686</u>	<u>(744.156)</u>
	<u>731.161</u>	<u>237.965</u>	<u>-</u>	<u>969.126</u>

	<u>12-31-10</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>12-31-11</u>
Muebles y enseres	192.435	78.401	(323)	270.513
Equipos de computación y software	461.178	129.026	0	590.204
Vehículos	175.291	160.306	(87.108)	248.489
Otros activos	135.319	131.281	0	266.600
	<u>964.223</u>	<u>499.014</u>	<u>(87.431)</u>	<u>1.375.806</u>
Depreciación acumulada	<u>(580.291)</u>	<u>(142.771)</u>	<u>78.417</u>	<u>(644.645)</u>
	<u>383.932</u>	<u>356.243</u>	<u>(9.014)</u>	<u>731.161</u>

11 - INVERSIONES EN ACCIONES

Constituye el valor de 43 acciones de \$ 1,00 de valor nominal unitario en Fawne S.A., compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Villa Club, representa una participación patrimonial del 5,38% equivalente a \$26.400 según estados financieros al 31 de diciembre de 2012 (\$21.902 en 2011).

12 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco Rumiñahui Préstamo con vencimientos mensuales hasta septiembre de 2015 e intereses del 9,76%	741.879	-
Banco Guayaquil (1) Préstamo con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2014 e interés del 8,5%	2.606.888	3.609.350
Fideicomiso Global de Administración Banco Central del Ecuador Adjudicación de un lote de terreno en Fincas de Casa Grande, pagos anuales de \$25.577 hasta el año 2021 que incluye capital e interés reajutable del 6,77%	168.282	181.567
	<u>3.517.049</u>	<u>3.790.917</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.706.296)</u>	<u>(1.022.500)</u>
	<u>1.810.753</u>	<u>2.768.417</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	1.452.405
2014	1.449.427	1.177.058
2015	238.542	16.170
En adelante	122.784	122.784
	<u>1.810.753</u>	<u>2.768.417</u>

La compañía registro gastos financieros por \$338.927 (\$90.484 en 2011) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

(1) Por cuestiones operativas del banco se registro como deudor a la compañía relacionada Corpacel y codeudor Corsam, el crédito de la operación y los pagos por capital e intereses se realizan en la cuenta corriente de Corsam, están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar que constituye la compañía Corpacel sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en \$18'656.000

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Segunda emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de \$ 541.665 hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE +3%	-	1.106.007
Menos vencimientos corrientes	-	(1.106.007)
	<u>-</u>	<u>-</u>

La compañía registro gastos financieros por \$15.637 a una tasa promedio de 7,53% (\$191.797 e interés del 7,54% en 2011) en relación con estas obligaciones.

14 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Contratistas y proveedores	6.314.967	3.444.032
Clientes	1.153.123	991.709
Cuotas de reservación de vivienda (2)	369.382	390.982
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	49.071	83.315
Compañías relacionadas (Nota 25)	4.048.588	535.590
Otras	54.057	41.837
	<u>11.989.188</u>	<u>5.487.465</u>

(2) Depósito reembolsable sólo si la compañía no entrega la vivienda terminada de acuerdo con los términos contractuales.

15 - IMPUESTOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	160	-
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	8.997	155.711
Impuesto al valor agregado	344	795
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	40.443	45.558
Impuesto al valor agregado	85.183	86.831
	<u>134.967</u>	<u>288.895</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto por impuesto corriente	311.573	427.005
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(7.074)	(15.763)
Gasto por impuesto a la renta	<u>304.499</u>	<u>411.242</u>

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.300.408	1.695.597
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	99.492	147.341
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(45.236)	(63.749)
Utilidad gravable	<u>1.354.664</u>	<u>1.779.189</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>311.573</u>	<u>427.005</u>

15 - IMPUESTOS (continuación)

El movimiento del impuesto a la renta corriente es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	155.711	(5.251)
Pago	(155.711)	
Anticipo pagado	(302.033)	(263.094)
Retenciones de terceros	(543)	(2.949)
Impuesto a la renta	311.573	427.005
Saldo al final del año	<u>8.997</u>	<u>155.711</u>

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio	49.344	33.581
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	7.074	15.763
Saldo al final	<u>56.419</u>	<u>49.344</u>

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

CORTO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aporte patronal	24.319	20.929
Décimo tercer y cuarto sueldo	61.894	46.942
Fondo de reserva	3.938	2.803
Vacaciones	153.788	116.353
Participación a trabajadores	229.484	302.353
Salario digno	6.825	-
	<u>480.248</u>	<u>489.380</u>

El movimiento es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	489.380	350.725
Provisión	1.106.944	1.012.017
Pagos	(1.116.076)	(873.362)
Saldo al final del año	<u>480.248</u>	<u>489.380</u>

LARGO PLAZO

El movimiento es el siguiente:

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
Jubilación patronal		
Saldo al inicio del año	102.224	67.432
Costo laboral	371.107	29.991
Costo financiero	7.156	4.801
Saldo al final del año	<u>480.487</u>	<u>102.224</u>

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Bonificación por desahucio

Saldo al inicio del año	33.749	15.306
Costo laboral	110.919	17.065
Costo financiero	2.362	1.378
Saldo al final del año	<u>147.030</u>	<u>33.749</u>
	<u>627.517</u>	<u>135.973</u>

17 - INGRESOS DIFERIDOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Urbanizaciones		
Aura	7.140	11.060
Aura II	6.447	17.839
Boreal	8.774	28.970
Cosmos	7.264	37.189
Doral	6.336	62.407
Estelar	6.256	190.516
Floral	19.281	544.534
Galaxia	113.519	960.579
Hermes	167.070	1.165.709
Iris	1.214.993	1.979.949
Jupiter	2.692.034	3.430.568
Krypton	3.403.872	2.980.517
Luna	790.021	352.745
Marte	624.045	
	<u>9.067.052</u>	<u>11.762.582</u>

18 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El 3 de mayo de 2012 se celebró un contrato de compraventa de acciones, mediante el cual se adquirió el 100% de las acciones de la compañía Controlcorp S.A. "En liquidación".

El precio de adquisición de las acciones es de \$6.938.549,83 que serán cancelados de la siguiente manera: por cesión de acreencia que consta en el estado de situación financiera \$2.539.623,83, efectivo \$9.917, a 30 días \$313.130,88, a 60 días \$316.364,03, y el saldo mediante 48 pagos mensuales hasta el 15 de mayo de 2017, con interés del 6%,

	<u>2012</u>
Total	4.389.009
Menos vencimientos corrientes	(1.359.392)
	<u>3.029.617</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>
2014	1.051.323
2015	888.569
2016	865.210
2017	224.515
	<u>3.029.617</u>

19 - CAPITAL SUSCRITO

Esta representado por 800 acciones ordinarias de \$ 1,00 de valor nominal unitario

La composición accionaria es la siguiente:

Nombre	Nacionalidad	No de acciones		%
		2.012	2.011	
International Home Developers Corp.	Panamá	799	799	99,875
Dismedsa S.A.	Ecuador	1	1	0,125
		<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100,000</u>

20 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2012	2011
Utilidades acumuladas, distribuibles	3.884.427	2.888.518
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (3)	(73.255)	(73.255)
	<u>3.811.172</u>	<u>2.815.263</u>

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron los siguientes:

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2012	2011	2012	2011
Aura II	57.192	19.499	38.891	14.429
Boreal	57.339	65.785	42.918	48.681
Cosmos	-	916.878	-	680.463
Doral	458.270	2.255.261	330.266	1.765.859
Estelar	438.079	3.087.958	339.530	2.531.160
Floral	379.391	4.542.375	297.233	3.738.039
Galaxia	2.923.071	11.059.325	2.317.344	9.223.861
Hermes	7.098.733	12.126.148	5.819.118	10.262.659
Iris	4.718.440	2.519.513	3.914.825	2.240.319
Jupiter	14.363.536	201.678	11.910.561	65.251
Kripton	12.731.352	-	10.500.648	-
	<u>43.225.403</u>	<u>36.794.420</u>	<u>35.511.334</u>	<u>30.570.721</u>

23 - OTROS INGRESOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos financieros	280.510	216.206
Ganancia en venta de vehículo	33	4.489
Otros	86.816	26.515
	<u>367.359</u>	<u>247.210</u>

24 - COSTOS Y GASTOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	35.511.334	30.570.721
Gastos administrativos y de ventas	6.047.492	4.402.644
	<u>41.558.826</u>	<u>34.973.365</u>

Detalle por naturaleza:

Consumo de materias primas y consumibles	34.162.296	29.114.588
Remuneraciones y beneficios a los empleados	4.285.465	3.236.829
Honorarios profesionales	623.571	466.255
Impuestos y contribuciones	143.915	82.558
Arriendos de inmuebles	228.503	194.363
Mantenimiento y reparaciones	174.100	232.675
Publicidad	627.330	555.974
Depreciación	218.197	142.771
Otros gastos	1.095.449	947.352
	<u>41.558.826</u>	<u>34.973.365</u>

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y salarios	2.409.490	1.960.067
Beneficios sociales	709.102	555.338
Aportes al IESS	445.845	366.185
Jubilación patronal y desahucio	491.544	53.235
Participación a los trabajadores	229.484	302.004
	<u>4.285.465</u>	<u>3.236.829</u>

25 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	<u>Cuentas por Cobrar</u>		<u>Cuentas por Pagar</u>	
	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Duifan	1.422.537	766.082	-	-
Mastercommer	683.562	424.063	-	-
Meisterblue	287.444	2.285	5.604	-
Fawne	198.217	90.105	-	-
Dismedsa	20.885	-	52.251	9.747
Argos	16.305	16.061	-	-
Corpacel	35.339	5.665	3.990.733	525.843
	<u>2.664.289</u>	<u>1.304.261</u>	<u>4.048.588</u>	<u>535.590</u>

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos, con interés del 8% y sin plazos definidos de pago, durante el año 2012 se registraron gastos financieros por \$65.990 e ingresos por \$152.133.

26 - Disolución Anticipada y Voluntaria de la Compañía Controlcorp S.A. "En Liquidación"

El abogado Enrique Tamariz Amador, en su calidad de Liquidador Principal, solicitó la cancelación de la inscripción de la compañía en el Registro Mercantil, para lo cual acompañó a la petición el balance final de liquidación, cuadro de reporte del remanente del haber social y acta de Junta General de Accionistas realizada ante el notario Trigésimo del Cantón Guayaquil el 20 de diciembre de 2012.

CONTROLCORP S.A."EN LIQUIDACIÓN" BALANCE FINAL DE LIQUIDACIÓN 6 de diciembre de 2012

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Efectivo	9.917,00	
Cuentas por cobrar	2.539.632,83	
Inventarios	114.388,13	
Pagos anticipados	22.287,88	
Capital social		2.000,00
Resultados acumulados		2.088.563,24
Utilidad del ejercicio		595.662,60
	<u>2.686.225,84</u>	<u>2.686.225,84</u>

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 27 de diciembre de 2012 se ordenó la cancelación en el Registro Mercantil de la inscripción de la compañía Controlcorp S.A. "En liquidación".

Con fecha 30 de diciembre de 2012, la compañía efectuó el registro contable de la distribución del haber social y eliminó la inversión que mantenía con Controlcorp S.A. mediante la siguiente contabilización:

	<u>Activos</u>	<u>Pasivos</u>
Efectivo	9.917,00	
Cuentas por cobrar	2.539.623,83	
Inventarios	4.389.009,00	
Inversiones		6.938.549,83

27 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

El 11 de enero de 2013 la compañía efectuó la primera colocación de la tercera emisión de obligaciones por \$5.000.000 con un plazo de 1.440 días a la tasa fija del 8% en las clase A por \$4.000.000 con amortización de capital y pago de interés trimestral y clase B por \$1.000.000 con amortización de capital anual y pago de interés trimestral.

28- APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2012 han sido aprobados por la Gerencia General el 25 de febrero de 2013 y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.