

# 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 2013, 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.

#### Responsabilidad 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 estos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas 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 juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar las evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de 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 interno 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 2013, 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**

  
**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

**6 de marzo de 2014**  
**Guayaquil - Ecuador**

**CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013  
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 |

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

Al 31 de diciembre

(Expresado en dólares de E.U.A.)

|   | Notas | 2013              | 2012              |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                    |       |                   |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                         |       |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo               | 6     | 3.587.485         | 2.286.019         |
| Clientes y otras cuentas por cobrar               | 7     | 14.142.884        | 8.279.770         |
| Inventarios                                       | 8     | 15.442.820        | 19.492.995        |
| Activo por impuesto corriente                     | 14    | -                 | 160               |
| Anticipos a proveedores y constructores           |       | 2.723.262         | 3.087.278         |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>                   |       | <u>35.896.450</u> | <u>33.146.222</u> |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                      |       |                   |                   |
| Mobiliario y equipo                               | 9     | 1.070.373         | 969.126           |
| Inversiones en acciones                           | 10    | 43                | 43                |
| Activo por impuesto diferido                      | 14    | -                 | 56.419            |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>                |       | <u>1.070.416</u>  | <u>1.025.588</u>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                              |       | <u>36.966.866</u> | <u>34.171.810</u> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                       |       |                   |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                         |       |                   |                   |
| Obligaciones financieras                          | 11    | 6.111.059         | 1.706.296         |
| Obligaciones emitidas                             | 12    | 1.809.944         | -                 |
| Proveedores y otras cuentas por pagar             | 13    | 7.607.310         | 11.989.188        |
| Pasivo por impuesto corriente                     | 14    | 114.234           | 134.967           |
| Beneficios a los empleados                        | 15    | 624.430           | 480.248           |
| Otros pasivos financieros                         | 16    | 512.872           | 1.359.392         |
| Anticipos de clientes                             | 17    | 7.130.672         | 9.067.052         |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>                   |       | <u>23.910.523</u> | <u>24.737.143</u> |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>                      |       |                   |                   |
| Obligaciones financieras                          | 11    | 4.116.968         | 1.810.753         |
| Obligaciones emitidas                             | 12    | 2.500.000         | -                 |
| Beneficios a los empleados                        | 15    | 872.560           | 627.517           |
| Otros pasivos financieros                         | 16    | 480.646           | 3.029.617         |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>                |       | <u>7.970.174</u>  | <u>5.467.887</u>  |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                              |       | <u>31.880.697</u> | <u>30.205.030</u> |
| <b>PATRIMONIO</b>                                 |       |                   |                   |
| Capital suscrito                                  | 18    | 800               | 800               |
| Reserva legal                                     | 19    | 400               | 400               |
| Aportes de accionistas para futura capitalización |       | 54.408            | 154.408           |
| Pérdida actuarial                                 | 15    | (124.891)         | -                 |
| Resultados acumulados                             | 20    | 5.155.453         | 3.811.172         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                           |       | <u>5.086.170</u>  | <u>3.966.780</u>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                 |       | <u>36.966.866</u> | <u>34.171.810</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  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|  | <u>Notas</u> | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|--|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>INGRESOS</b>                              |              |                   |                   |
| Ventas                                       | 21           | 42.148.397        | 43.225.403        |
| Intereses ganados                            |              | 517.689           | 280.510           |
| Otros  |              | 59.376            | 86.849            |
|  |              | <u>42.725.461</u> | <u>43.592.762</u> |
| <b>COSTOS Y GASTOS:</b>                      |              |                   |                   |
| Costo de ventas                              | 21 y 22      | 33.471.598        | 35.511.334        |
| Gastos de administración y ventas            |              | 5.796.764         | 5.818.008         |
| Gastos financieros                           |              | 1.344.866         | 733.528           |
| Participación a los trabajadores             |              | 316.835           | 229.484           |
|  |              | <u>40.930.063</u> | <u>42.292.354</u> |
| <b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b> |              | 1.795.398         | 1.300.408         |
| Impuesto a la renta                          | 14           | 451.118           | 304.499           |
| <b>UTILIDAD DEL AÑO</b>                      |              | 1.344.281         | 995.909           |
| <b>OTRO RESULTADO INTEGRAL</b>               |              |                   |                   |
| Pérdida actuarial                            | 15           | 124.891           | -                 |
| <b>UTILIDAD INTEGRAL TOTAL DEL AÑO</b>       |              | <u>1.219.389</u>  | <u>995.909</u>    |
| <b>UTILIDAD POR ACCIÓN</b>                   |              | <u>1.524,24</u>   | <u>1.244,89</u>   |

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. Luis Fernando Granados Mullis  
Gerente General

  
CPA. Karla Arumendi Patifo  
Contadora

**CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

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

|                                   | Notas | Capital suscrito | Reserva legal | Aportes de accionistas para futura capitalización | Pérdida actuaria | Resultados acumulados | Total     |
|-----------------------------------|-------|------------------|---------------|---|------------------|-----------------------|-----------|
| Saldos al 1 de enero de 2012      |       | 800              | 400           | 154.408   | -                | 2.815.263             | 2.970.871 |
| Utilidad integral del año         |       | -                | -             | -   | -                | 995.909               | 995.909   |
| Saldos al 31 de diciembre de 2012 | 20    | 800              | 400           | 154.408   | -                | 3.811.172             | 3.966.780 |
| Retiro de aportes                 |       | -                | -             | (100.000)   | -                | -                     | (100.000) |
| Utilidad del año                  |       | -                | -             | -   | -                | 1.344.281             | 1.344.281 |
| Otro resultado integral del año   |       | -                | -             | -   | (124.891)        | -                     | (124.891) |
| Saldos al 31 de diciembre de 2013 | 20    | 800              | 400           | 54.408  | (124.891)        | 5.155.453             | 5.086.170 |

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  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|   | <u>2013</u>                    | <u>2012</u>                    |
|---|--------------------------------|--------------------------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                    |                                |                                |
| Cobros provenientes de clientes   | 38.945.514                     | 37.730.703                     |
| Otros cobros por actividades de operación                                 | 192.504                        | 299.254                        |
| Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios                 | (30.916.232)                   | (34.890.708)                   |
| Pagos a y por cuenta de empleados   | (2.950.292)                    | (2.793.110)                    |
| Intereses pagados   | (1.344.868)                    | (581.395)                      |
| Impuesto a la renta   | (391.570)                      | (311.734)                      |
| Otros pagos por actividades de operación                                  | (409.340)                      | (4.614.453)                    |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b> | <u><b>3.125.718</b></u>        | <u><b>(5.161.443)</b></u>      |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                    |                                |                                |
| Adquisición de mobiliario y equipo  | (431.830)                      | (466.162)                      |
| Préstamos a compañías relacionadas  | (5.618.825)                    | (538.359)                      |
| <b>EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>              | <u><b>(6.050.655)</b></u>      | <u><b>(994.521)</b></u>        |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>                 |                                |                                |
| Obligaciones financieras  | 8.350.000                      | 800.000                        |
| Emisión de obligaciones   | 5.000.000                      |                                |
| Pagos de obligaciones emitidas  | (750.000)                      | (1.106.007)                    |
| Pagos de obligaciones financieras   | (1.639.611)                    | (252.199)                      |
| Retiro de aportes de accionistas  | (100.000)                      |                                |
| Otros pasivos financieros   | (6.633.986)                    | 6.928.206                      |
| <b>EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>         | <u><b>4.226.403</b></u>        | <u><b>6.370.000</b></u>        |
| <b>AUMENTO NETO EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b>                | <b>1.301.467</b>               | <b>214.035</b>                 |
| <b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>                      | <u><b>2.286.019</b></u>        | <u><b>2.071.984</b></u>        |
| <b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>                       | <u><u><b>3.587.485</b></u></u> | <u><u><b>2.286.019</b></u></u> |

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Fernando Granados Mutis  
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Pallifo  
Contador

**CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

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

|   | <u>2013</u>      | <u>2012</u>        |
|---|------------------|--------------------|
| <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO<br/>PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b> |                  |                    |
| Utilidad integral del año   | 1.219.389        | 995.909            |
| Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo  |                  |                    |
| Depreciación de mobiliario y equipos  | 330.583          | 218.197            |
| Provisión jubilación patronal y desahucio   | 120.152          | 491.544            |
| Provisión de intereses  | (384.560)        | 84.028             |
| Pérdida actuarial   | 124.891          |                    |
| Participación a los trabajadores  | 316.835          | 229.484            |
| Impuesto a la renta   | 451.118          | 304.499            |
|   | <u>2.178.407</u> | <u>2.323.661</u>   |
| <b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>   |                  |                    |
| Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar  | 470.007          | (4.640.986)        |
| Disminución (aumento) en inventarios  | 4.060.175        | (2.456.575)        |
| Disminución (aumento) en activo por impuesto corriente  | 160              | (160)              |
| Disminución en otros activos corrientes   | 34.280           | 23.522             |
| (Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar  | (1.082.848)      | 2.988.725          |
| (Disminución) en beneficios a los empleados   | (172.853)        | (238.616)          |
| (Disminución) en pasivo por impuesto corriente  | (415.432)        | (465.502)          |
| (Disminución) en ingresos diferidos   | (1.936.380)      | (2.695.530)        |
| <b>EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES<br/>DE OPERACIÓN</b>  | <u>3.125.718</u> | <u>(5.161.443)</u> |

Ver notas a los estados financieros

Ing. Luis Fernando Granados Muñiz  
Gerente General

CPA. Karla Gurmendi Patiño  
Contador

## **CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1 – INFORMACIÓN GENERAL**

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM (en adelante 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 Samborondón.

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 Samborondón, 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.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 25 de febrero de 2014.

#### **2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

##### **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.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración 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 utilizadas en la preparación y presentación 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 y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, 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, partes relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a cobros 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, partes 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 significativo, 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 y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por cobrar.

- c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los préstamos 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 al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, 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 adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- 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 pactada 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 valor 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 Anticipos a proveedores y constructores.

Corresponden a valores entregados a proveedores y constructores para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

## 2.5 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.

## 2.6 Mobiliario y equipo.

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

Los desembolsos posteriores a la compra 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 los costos se puedan 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 del estado de situación financiera, el efecto de cualquier cambio se registra sobre una base prospectiva.

El valor en libros de un activo se ajusta 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 o pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

## 2.7 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.

## 2.8 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.

### 2.8.1. Impuesto 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 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

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 que el 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.

### 2.8.2. Impuesto 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.

## 2.9 Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: 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: Calculada 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.

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% (2012: 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 registran en el estado de resultado integral.

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

### **2.10 Anticipos de clientes.**

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.

### **2.11 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.

### **2.12 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.

### **2.13 Cambios en políticas contables y revelaciones**

Normas y enmiendas emitidas no vigentes a la fecha de emisión de los estados financieros y que no se han adoptado anticipadamente por la Compañía.

#### **NIF 9 Instrumentos financieros – Clasificación y medición**

La norma reemplaza la NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición y tiene vigencia para los periodos que se inició a partir del 1 de enero de 2015. La NIF 9 no requiere reestructurar información comparativa en su lugar la NIF 7 ha sido modificada para que se efectúen las revelaciones adicionales en la transición de la NIF 39 a la NIF 9,

NIF 10 Estados financieros consolidados, NIF 12 Información a revelar sobre participaciones en otras entidades y NIC 27 Estados financieros separados, fueron revisados con vigencia a partir del 1 de enero de 2014.

La Administración de la Compañía estima que la adopción de la norma no tendrá un impacto significativo en los estados financieros y las enmiendas no serán aplicables.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

- **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 cálculo 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 período 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.

|                                       | Menos de     | Entre 1 y 2 | Entre 2 y 5 |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <u>Al 31 de diciembre del 2013</u>    | <u>1 año</u> | <u>Años</u> | <u>Años</u> |
| Obligaciones financieras              | 6.111.059    | 4.011.460   | 105.509     |
| Obligaciones emitidas                 | 1.809.944    | 1.250.000   | 1.250.000   |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 6.857.752    | -           | -           |
| Partes relacionadas                   | 749.558      | -           | -           |
| Otros pasivos financieros             | 512.872      | 480.646     | -           |

|                                       | Menos de     | Entre 1 y 2 | Entre 2 y 5 |
|---------------------------------------|--------------|-------------|-------------|
| <u>Al 31 de diciembre del 2012</u>    | <u>1 año</u> | <u>Años</u> | <u>Años</u> |
| Obligaciones financieras              | 1.706.296    | 1.687.969   | 122.784     |
| Proveedores y otras cuentas por pagar | 7.940.600    | -           | -           |
| Partes relacionadas                   | 4.048.588    | -           | -           |
| Otros pasivos financieros             | 1.359.392    | 3.029.617   | -           |

## 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 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

|  | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|--|-------------------|-------------------|
| Total deuda con terceros                   | 22.658.154        | 19.895.246        |
| Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo | <u>-3.587.485</u> | <u>-1.286.019</u> |
| Deuda neta                                 | 19.070.669        | 17.609.227        |
| Total patrimonio neto                      | <u>5.086.170</u>  | <u>3.966.780</u>  |
| Capital total                              | 24.156.839        | 21.576.007        |
| Ratio de apalancamiento                    | 78,95%            | 81,61%            |

## 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 2013 |                     | Al 31 de diciembre del 2012 |                     |
|--|-----------------------------|---------------------|-----------------------------|---------------------|
|  | <u>Corriente</u>            | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u>            | <u>No corriente</u> |
| <b>Activos financieros medidos al costo</b>            |                             |                     |                             |                     |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                    | 3.587.485                   | -                   | 2.286.019                   | -                   |
| <b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b> |                             |                     |                             |                     |
| Cuentas por cobrar a clientes                          | 4.742.366                   | -                   | 3.169.503                   | -                   |
| Partes relacionadas                                    | 8.283.114                   | -                   | 2.664.289                   | -                   |
| Otras cuentas por cobrar                               | 1.117.404                   | -                   | 2.445.978                   | -                   |
| Inversiones en acciones                                | -                           | 43                  | -                           | 43                  |
| <b>Total activos financieros</b>                       | <u>17.730.369</u>           | <u>43</u>           | <u>10.565.789</u>           | <u>43</u>           |
| <b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b> |                             |                     |                             |                     |
| Obligaciones financieras                               | 6.111.059                   | 4.116.969           | 1.706.296                   | 1.810.753           |
| Obligaciones emitidas                                  | 1.809.944                   | 2.500.000           | -                           | -                   |
| Proveedores y otras cuentas por pagar                  | 6.857.752                   | -                   | 7.940.600                   | -                   |
| Partes relacionadas                                    | 749.558                     | -                   | 4.042.588                   | -                   |
| Otros pasivos financieros                              | <u>512.872</u>              | <u>480.646</u>      | <u>1.359.392</u>            | <u>3.029.617</u>    |
| <b>Total pasivos financieros</b>                       | <u>16.041.185</u>           | <u>7.097.615</u>    | <u>15.054.876</u>           | <u>4.840.370</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>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Efectivo en bancos  | 2.704.648        | 1.718.138        |
| Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2014 e interés promedio de 4,51% (marzo de 2013 e interés de 2,48% en 2012) | 882.836          | 567.881          |
|   | <u>3.587.485</u> | <u>2.286.019</u> |

**7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

|                               | <u>2013</u>       | <u>2012</u>      |
|-------------------------------|-------------------|------------------|
| Clientes                      | 4.742.366         | 3.169.503        |
| Partes relacionadas (Nota 23) | 8.283.114         | 2.664.289        |
| Préstamos a empleados         | 132.656           | 88.265           |
| Otras                         | 984.848           | 2.357.713        |
|                               | <u>14.142.884</u> | <u>8.279.770</u> |

**8 - INVENTARIOS**

|                                 | <u>2013</u>       | <u>2012</u>       |
|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| Obras en proceso Urbanizaciones |                   |                   |
| Aura                            | 63.764            | 52.916            |
| Aura II                         | 29.736            | 69.679            |
| Boreal                          | 21.102            | 13.976            |
| Costmos                         | 31.655            | 62.094            |
| Doral                           | 83.837            | 89.336            |
| Estelar                         | 48.574            | 31.327            |
| Floral                          | 123.755           | 114.200           |
| Galaxia                         | 131.474           | 105.911           |
| Hermes                          | 39.950            | 135.401           |
| Iris                            | 151.378           | 322.065           |
| Jupiter                         | 228.636           | 1.964.365         |
| Kripton                         | 594.174           | 2.913.608         |
| Luna                            | 2.890.433         | 5.887.934         |
| Marte                           | 6.146.425         | -                 |
| Otras                           | 4.092.268         | 6.809.380         |
|                                 | <u>13.677.163</u> | <u>18.372.212</u> |
| Terrenos                        | 365.274           | 1.116.234         |
| Materiales y suministros        | 1.400.383         | 4.549             |
|                                 | <u>15.442.820</u> | <u>19.492.995</u> |

## 8 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

|                      | <u>2013</u>          | <u>2012</u>          |
|----------------------|----------------------|----------------------|
| Terrenos             | 19,116.358           | 18,100.180           |
| Urbanización         | 54,591,447           | 50,691.132           |
| Edificación          | 93,857.908           | 85,014.817           |
| Equipamiento         | 33,498.559           | 22,528.407           |
| Proyectos y estudios | 271.497              | 262.673              |
| Licencias y permisos | 2,458.257            | 2,029.155            |
| Costos financieros   | 567.717              | 659.523              |
| Otros costos         | 13,554.993           | 9,854.300            |
| Costos liquidados    | <u>(204,239,574)</u> | <u>(170,767,975)</u> |
|                      | <u>13,677,163</u>    | <u>18,372,212</u>    |

## 9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

|                                   | <u>12-31-12</u>  | <u>Adiciones</u> | <u>12-31-13</u>    |
|-----------------------------------|------------------|------------------|--------------------|
| Muebles y enseres                 | 319.824          | 110.955          | 430.778            |
| Equipos de computación y software | 823.303          | 252.910          | 1.076.213          |
| Vehículos                         | 270.992          | 53.718           | 324.710            |
| Otros activos                     | 299.163          | 14.247           | 313.411            |
|                                   | <u>1,713.282</u> | <u>431.830</u>   | <u>2,145,112</u>   |
| Depreciación acumulada            | <u>(744.156)</u> | <u>(330.583)</u> | <u>(1,074,739)</u> |
|                                   | <u>969.126</u>   | <u>101,247</u>   | <u>1,070,373</u>   |

|                                   | <u>1-1-12</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>   |

## 10 - 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 \$36,431 según estados financieros al 31 de diciembre de 2013.

## 11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

|  | <u>2013</u>        | <u>2012</u>        |
|--|--------------------|--------------------|
| Banco Guayaquil (1)<br>Préstamos con vencimientos trimestrales hasta mayo de 2016 e interés promedio de 8,94% (septiembre de 2014 e interés del 8,5% en 2012)  | 7.161.915          | 2.600.135          |
| Banco Rumiñahui<br>Préstamo con vencimientos mensuales hasta septiembre de 2015 e intereses del 9,76%.   | 494.740            | 741.879            |
| Banco Internacional<br>Préstamo con vencimiento en diciembre de 2014 e interés del 8,5%  | 2.350.000          | -                  |
| Fideicomiso Global de Administración<br>Banco Central del Ecuador<br>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% | 154.086            | 168.282            |
| Intereses por pagar  | 67.286             | 6.753              |
|  | <u>10.228.027</u>  | <u>3.517.049</u>   |
| Menos vencimientos corrientes  | <u>(6.111.059)</u> | <u>(1.706.296)</u> |
|  | <u>4.116.968</u>   | <u>1.810.753</u>   |

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| <u>Años</u> | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|-------------|------------------|------------------|
| 2014        | -                | 1.449.427        |
| 2015        | 2.685.635        | 238.542          |
| 2016        | 1.325.825        | 17.276           |
| 2017        | 18.433           | 18.433           |
| En adelante | <u>87.075</u>    | <u>87.075</u>    |
|             | <u>4.116.968</u> | <u>1.810.753</u> |

La compañía registro gastos financieros por \$583.182 (\$338.927 en 2012) 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 Samborondón avaluado en \$18'656.000

## 12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

|  | <u>2.013</u>       | <u>2.012</u> |
|--|--------------------|--------------|
| <b>Tercera emisión de obligaciones</b>   |                    |              |
| Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, con amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual       | 3.250.000          | -            |
| Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual | 1.000.000          | -            |
| Intereses por pagar  | 59.944             | -            |
|  | <u>4.309.944</u>   | <u>-</u>     |
| Menos vencimientos corrientes  | <u>(1.809.944)</u> | <u>-</u>     |
|  | <u>2.500.000</u>   | <u>-</u>     |

## 12 - OBLIGACIONES EMITIDAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| <u>Años</u> | <u>2.013</u>     | <u>2.012</u> |
|-------------|------------------|--------------|
| 2.015       | 1.250.000        | -            |
| 2.016       | 1.250.000        | -            |
|             | <u>2.500.000</u> | <u>-</u>     |

La compañía registro gastos financieros por \$358.277 a una tasa promedio de 7,53% (\$15.637 e interés del 7,53% en 2012) en relación con estas obligaciones.

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por las compañías relacionadas Dismesda S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 103,84 hectáreas con un avalúo comercial de \$6.581.800.

## 13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

|  | <u>2013</u>      | <u>2012</u>       |
|--|------------------|-------------------|
| Contratistas y proveedores                       | 4.867.418        | 6.314.967         |
| Clientes   | 1.400.434        | 1.153.123         |
| Cuotas de reservación de vivienda                | 291.182          | 369.382           |
| Fondos de garantía de proveedores y contratistas | 154.839          | 49.071            |
| Partes relacionadas (Nota 23)                    | 749.558          | 4.048.588         |
| Otras  | 143.878          | 54.057            |
|  | <u>7.607.310</u> | <u>11.989.188</u> |

## 14 - IMPUESTOS

|                               | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Activo por impuesto corriente |                |                |
| Impuesto a la renta           | -              | 160            |
| Pasivo por impuesto corriente |                |                |
| Impuesto a la renta           | 12.126         | 8.997          |
| Impuesto al valor agregado    | -              | 344            |
| Retenciones en la fuente:     |                |                |
| Impuesto a la renta           | 32.958         | 40.443         |
| Impuesto al valor agregado    | 69.150         | 85.183         |
|                               | <u>114.234</u> | <u>134.967</u> |

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

|   | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|---|----------------|----------------|
| Gasto por impuesto corriente  | 394.699        | 311.573        |
| Gasto (Ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias | 56.419         | (7.074)        |
| Gasto por impuesto a la renta   | <u>451.118</u> | <u>304.499</u> |

## 14 - IMPUESTOS (continuación)

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

|  | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|--|------------------|------------------|
| Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta | 1,795,398        | 1,300,408        |
| Partidas conciliatorias:   |                  |                  |
| Gastos no deducibles   | 103,045          | 99,492           |
| Deducción por leyes especiales                                   | (104,357)        |                  |
| Deducción por pago a trabajadores con discapacidad               |                  | (45,236)         |
| Utilidad gravable  | <u>1,794,086</u> | <u>1,354,664</u> |
| Gasto por impuesto corriente                                     | <u>394,699</u>   | <u>311,573</u>   |

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

|                         | <u>2013</u>   | <u>2012</u>  |
|-------------------------|---------------|--------------|
| Saldo al inicio del año | 8,997         | 155,711      |
| Pago                    | (8,997)       | (155,711)    |
| Anticipo pagado         | (380,434)     | (302,033)    |
| Retenciones de terceros | (2,139)       | (543)        |
| Impuesto a la renta     | 394,699       | 311,573      |
| Saldo al final del año  | <u>12,126</u> | <u>8,997</u> |

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

|  | <u>2013</u> | <u>2012</u>   |
|--|-------------|---------------|
| Saldo al inicio del año                            | 56,419      | 49,344        |
| Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias | (56,419)    | 7,074         |
| Saldo al final del año                             | <u>-</u>    | <u>56,419</u> |

## 15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

|                               | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Aporte patronal               | 22,129         | 24,319         |
| Décimo tercer y cuarto sueldo | 73,646         | 61,894         |
| Fondo de reserva              | 1,113          | 3,938          |
| Vacaciones                    | 206,132        | 153,788        |
| Participación a trabajadores  | 316,835        | 229,484        |
| Salario digno                 | 4,576          | 6,825          |
|                               | <u>624,430</u> | <u>480,248</u> |
|                               | <u>2013</u>    | <u>2012</u>    |
| Saldo al inicio del año       | 480,248        | 489,380        |
| Provisión                     | 1,679,572      | 1,875,975      |
| Pagos                         | (1,535,390)    | (1,885,107)    |
| Saldo al final del año        | <u>624,430</u> | <u>480,248</u> |

## 15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

| <b>Jubilación patronal</b>            | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo al inicio del año               | 480.487        | 102.224        |
| Costo laboral                         | 75.508         | 371.107        |
| Costo financiero                      | 32.129         | 7.156          |
| Pérdida actuarial                     | 113.438        | -              |
| Reducción y liquidaciones anticipadas | (6.436)        | -              |
| Pagos                                 | (3.238)        | -              |
| Saldo al final del año                | <u>691.888</u> | <u>480.487</u> |

| <b>Bonificación por desahucio</b> | <b>2013</b>    | <b>2012</b>    |
|-----------------------------------|----------------|----------------|
| Saldo al inicio del año           | 147.030        | 33.749         |
| Costo laboral                     | 16.080         | 110.919        |
| Costo financiero                  | 9.998          | 2.362          |
| Pérdida actuarial                 | 11.454         | -              |
| Pagos                             | (3.891)        | -              |
| Saldo al final del año            | <u>180.671</u> | <u>147.030</u> |
|                                   | <u>872.560</u> | <u>627.517</u> |

## 16 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

|  | <b>2013</b>    | <b>2012</b>      |
|--|----------------|------------------|
| Pagarés no a la orden con vencimientos hasta mayo de 2017 e interés del 6% | 993.518        | 4.389.009        |
| Menos vencimientos corrientes  | (512.872)      | (1.359.392)      |
|  | <u>480.646</u> | <u>3.029.617</u> |

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| <b>Años</b> | <b>2013</b>    | <b>2012</b>      |
|-------------|----------------|------------------|
| 2014        | -              | 1.051.323        |
| 2015        | 480.646        | 888.569          |
| 2016        | -              | 865.210          |
| 2017        | -              | 224.515          |
|             | <u>480.646</u> | <u>3.029.617</u> |

Corresponden a valores pendientes por la adquisición del 100% de acciones de la Compañía Controlcorp S.A. (En liquidación)

## 17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

|                | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|----------------|------------------|------------------|
| Urbanizaciones |                  |                  |
| Aura           | 7.861            | 7.140            |
| Aura II        | 6.647            | 6.447            |
| Boreal         | 8.288            | 8.774            |
| Cosmos         | 7.412            | 7.264            |
| Doral          | 7.106            | 6.336            |
| Estelar        | 6.462            | 6.256            |
| Floral         | 7.970            | 10.281           |
| Galaxia        | 69.158           | 113.519          |
| Hermes         | 82.066           | 167.070          |
| Iris           | 288.744          | 1.214.993        |
| Jupiter        | 455.287          | 2.692.034        |
| Krypton        | 548.770          | 3.403.872        |
| Luna           | 2.030.205        | 790.021          |
| Marte          | 2.694.413        | 624.045          |
| Neptuno        | 524.324          |                  |
| Orion          | 385.960          |                  |
|                | <u>7.130.673</u> | <u>9.067.052</u> |

## 18 - 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 |             | %              |
|-------------------------------------|--------------|----------------|-------------|----------------|
|                                     |              | <u>2013</u>    | <u>2012</u> |                |
| 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> |

## 19 - 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 suscrita. 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.

## 20 - RESULTADOS ACUMULADOS

|   | <u>2013</u>      | <u>2012</u>      |
|---|------------------|------------------|
| Utilidades acumuladas, distribuibles  | 5.228.708        | 3.884.427        |
| Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (2) | <u>(73.255)</u>  | <u>(73.255)</u>  |
|   | <u>5.155.453</u> | <u>3.811.172</u> |

(2) 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.

## 21 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

| Urbanizaciones | Ventas            |                   | Costo de Ventas   |                   |
|----------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|                | 2013              | 2012              | 2013              | 2012              |
| Aura           | 40.400            | -                 | -                 | -                 |
| Aura II        | 18.445            | 57.192            | 41.632            | 38.891            |
| Boreal         | 76.641            | 57.339            | 54.589            | 42.918            |
| Cosmos         | 112.888           | -                 | 80.997            | -                 |
| Doral          | 21.080            | 458.270           | 14.682            | 330.266           |
| Estelar        | 45.583            | 438.079           | 32.269            | 339.530           |
| Floral         | 106.587           | 379.391           | 77.813            | 297.233           |
| Galaxia        | 472.927           | 2.923.071         | 333.091           | 2.317.344         |
| Hermes         | 1.419.242         | 7.098.733         | 1.077.025         | 5.819.118         |
| Iris           | 2.000.802         | 4.718.440         | 1.598.105         | 3.914.825         |
| Jupiter        | 7.714.630         | 14.363.536        | 6.176.815         | 11.910.561        |
| Kripton        | 15.938.426        | 12.731.352        | 12.846.105        | 10.500.648        |
| Luna           | 14.180.744        | -                 | 11.138.475        | -                 |
|                | <u>42.148.397</u> | <u>43.225.403</u> | <u>33.471.598</u> | <u>35.511.334</u> |

## 22 - COSTOS Y GASTOS

| Resumen de costos y gastos: | 2013              | 2012              |
|-----------------------------|-------------------|-------------------|
| Costo de ventas             | 33.471.598        | 35.511.334        |
| Gastos de administración    | 3.777.902         | 3.751.824         |
| Gastos de ventas            | 2.018.862         | 2.066.184         |
|                             | <u>39.268.362</u> | <u>41.329.342</u> |

Detalle por naturaleza:

|   |                   |                   |
|---|-------------------|-------------------|
| Consumo de materias primas y consumibles    | 31.754.730        | 34.162.296        |
| Remuneraciones y beneficios a los empleados | 4.003.993         | 4.055.981         |
| Honorarios profesionales                    | 652.116           | 623.571           |
| Impuestos y contribuciones                  | 119.913           | 143.915           |
| Arrendos de inmuebles                       | 233.438           | 228.503           |
| Mantenimiento y reparaciones                | 193.216           | 174.100           |
| Publicidad                                  | 558.825           | 627.330           |
| Depreciación                                | 336.172           | 218.197           |
| Otros gastos                                | 1.215.960         | 1.095.449         |
|   | <u>39.268.362</u> | <u>41.329.342</u> |

Remuneraciones y beneficios a los empleados

|                                 | 2013             | 2012             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Sueldos y salarios              | 2.641.250        | 2.409.490        |
| Beneficios sociales             | 761.378          | 709.102          |
| Aportes al IESS                 | 519.414          | 445.845          |
| Jubilación patronal y desahucio | 81.945           | 491.544          |
|                                 | <u>4.003.993</u> | <u>4.055.981</u> |

## 23 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Saldos con partes relacionadas

|              | Cuentas por cobrar |                          |               |                          |
|--------------|--------------------|--------------------------|---------------|--------------------------|
|              | 2013               |                          | 2012          |                          |
|              | Cuentas            | Préstamos<br>Corto plazo | Cuentas       | Préstamos<br>Corto plazo |
| Dulfan       | 128.851            | 2.484.119                | -             | 1.422.537                |
| Mastercommer | 116.396            | 868.598                  | -             | 683.562                  |
| Meisterblue  | 9.591              | 700.000                  | -             | 287.444                  |
| Fawne        | 279.735            | -                        | -             | 198.217                  |
| Megadome     | 1.066              | 78.604                   | -             | -                        |
| Sunpop       | 259.274            | 1.683.461                | -             | -                        |
| Dismedsa     | 58.980             | 1.300.000                | 20.885        | -                        |
| Argos        | 15.818             | -                        | 16.305        | -                        |
| Corpacel     | 298.821            | -                        | 35.339        | -                        |
|              | <u>1.168.332</u>   | <u>7.114.782</u>         | <u>72.529</u> | <u>2.591.760</u>         |

|             | Cuentas por pagar |                  |                          |
|-------------|-------------------|------------------|--------------------------|
|             | 2013              | 2012             |                          |
|             | Cuentas           | Cuentas          | Préstamos<br>Corto plazo |
| Meisterblue | 212.500           | -                | 5.604                    |
| Dismedsa    | 244.255           | 52.251           | -                        |
| Corpacel    | 292.803           | 3.990.733        | -                        |
|             | <u>749.558</u>    | <u>4.042.984</u> | <u>5.604</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 2013 se registraron gastos financieros por \$177.870 e Ingresos por \$384.560 (gastos por \$65.990 e ingresos por \$152.133 en 2012).

## 25 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2014 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

  
Ing. Luis Fernando Granados Mutis  
Gerente General

  
CPA. Karla Gufumendi Patiño  
Contadora

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

ANEXO 1

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

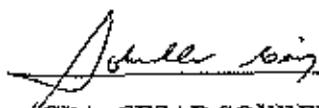
**A los Accionistas de  
CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM  
Guayaquil, Ecuador**

Hemos efectuado la auditoria de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria a los estados financieros de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos omitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoria se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria (incluida en los anexos 1.1 a 1.4 adjuntos) se presenta con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 6, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoria aplicados en la auditoria de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

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

  
**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

18 de marzo de 2014

**OPINIÓN SOBRE SI LAS ACTIVIDADES REALIZADAS SE ENMARCAN EN LA LEY Y DEL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES ESTABLECIDAS EN LA LEY  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

Las actividades enmarcadas en la Ley y el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la Ley es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros, efectuamos pruebas del cumplimiento por parte de la compañía de las Leyes y Resoluciones expedidos por el Consejo Nacional de Valores.

Los resultados de nuestra prueba de cumplimiento no revelaron incumplimientos de controles, resoluciones y/o actividades no permitidas por la Ley.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 1 y 4

**EVALUACION Y RECOMENDACIÓN SOBRE EL CONTROL INTERNO  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

La administración es responsable por el control interno determinado como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Como parte de los procedimientos para obtener evidencia sobre los importes y revelaciones en los estados financieros efectuamos la evaluación de riesgos de errores considerando 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 interno de la compañía.

En el desarrollo de nuestras pruebas de control interno, no determinamos ninguna recomendación relevante para el mejoramiento del control interno.

Referencia legal: Art. 6 numeral 2

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES TRIBUTARIAS  
31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la compañía relacionada con el Impuesto a la Renta, las Retenciones en la Fuente, el Impuesto al Valor Agregado y otros tributos administrados por el Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Referencia legal: Art. 6 numeral 3

**OPINIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE MEDIDAS CORRECTIVAS QUE HUBIESEN SIDO RECOMENDADOS EN INFORMES ANTERIORES**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013**

---

En el año 2013 no hubieron recomendaciones importantes que comentar.

**Referencia legal:** Art. 6 numeral 5

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

ANEXO 2

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES  
SOBRE LA INFORMACIÓN FINANCIERA SUPLEMENTARIA**

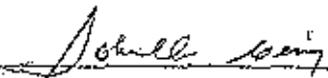
A los Accionistas de  
**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**  
Guayaquil, Ecuador

Hemos efectuado la auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría a los estados financieros de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, por el año terminado el 31 de diciembre de 2013, y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 6 de marzo de 2014.

Nuestra auditoría se efectuó con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, tomados en su conjunto. La información financiera suplementaria incluida en los Anexos N° 2.1 a 2.4 adjuntos son de responsabilidad de la Administración de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, y se presentan con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 13, Sección IV, Capítulo IV, Subtítulo IV, Título II de la Codificación de Resoluciones expedida por el Consejo Nacional de Valores, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. Dicha información ha sido objeto de procedimientos de auditoría aplicados en la auditoría de los estados financieros básicos, la cual ha sido preparada de conformidad con la información obtenida de los registros contables de la Compañía, y en nuestra opinión, se presenta razonablemente, en todos sus aspectos importantes, con relación a los estados financieros básicos considerados en su conjunto.

Este informe es únicamente para información de la Junta de Accionistas, Superintendencia de Compañías y otros quienes previamente han recibido los estados financieros básicos de **Corporación Samborondon S.A. CORSAM**, por el año terminado el 31 de Diciembre de 2013 y nuestro informe sin salvedades sobre los mismos para ser utilizado en la evaluación de aquellos estados financieros básicos y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

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

  
**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
REG. 22223

18 de marzo de 2014

**CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAM**

ANEXO 2.1

**FORMA DE COLOCACION DE LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES  
31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

| Clase        | Serie | N° de<br>Títulos | Valor<br>Nominal | VALOR<br>TOTAL   | Tasa de<br>Interés | Plazo      | Pago de    |            |
|--------------|-------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------|------------|------------|
|              |       |                  |                  |                  |                    |            | Capital    | Interés    |
| 1            | A     | 70               | 5,000            | 350,000          | TPR + 3%           | 1,080 días | Trimestral | Trimestral |
| 2            | A     | 165              | 10,000           | 1,650,000        | TPR + 3%           | 1,080 días | Trimestral | Trimestral |
| 3            | A     | 90               | 50,000           | 4,500,000        | TPR + 3%           | 1,080 días | Trimestral | Trimestral |
| <b>TOTAL</b> |       |                  |                  | <b>6,500,000</b> |                    |            |            |            |

Los intereses son registrados cada (90) días, en base a la tasa pasiva referencial (TPR) publicada por el Banco Central del Ecuador, más un marge de tres (3) puntos porcentuales.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 1

  
Ing. Gina Pardo Navarrete  
Presidenta

  
Karla Gurmendi Patiño  
Contadora

**APLICACIÓN DE LOS RECURSOS CAPTADOS POR LA SEGUNDA EMISIÓN DE OBLIGACIONES  
31 DE DICIEMBRE DE 2013  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

Los fondos obtenidos por \$ 1.548.333 fueron utilizados como capital de trabajo, para el desarrollo del proyecto inmobiliario "VILLA CLUB":

Con fecha 16 de septiembre de 2009 se celebró un contrato de compraventa de títulos valores de obligaciones simples transados públicamente a través de operaciones bursátiles de la Bolsa de Valores de Guayaquil, mediante la cual Corsam vendió públicamente a personas naturales títulos valores por \$ 4.519.167; estableciendo como precio pactado y forma de pago los plazos, fechas y montos que se indican en la cláusula, y corresponden a los términos de la emisión, al precio acordado se sumará el valor de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central del Ecuador reajustada cada 90 días, más un 3%.

La compañía relacionada Dismedsa S.A., declaró que asume como propias las obligaciones ajenas de pago a cargo de las personas antes mencionadas. Por lo tanto el precio acordado en la compraventa de los títulos de obligaciones simples deberá ser pagado directa e irrevocablemente por Dismedsa S.A.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 2

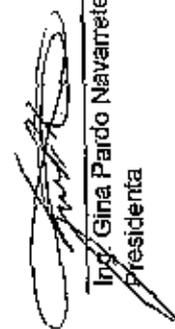
  
\_\_\_\_\_  
Ing. Gina Pardo Navarrete  
Presidenta

  
\_\_\_\_\_  
Karla Gurumendi Patiño  
Contadora

CORPORACION SAMBORONDON S.A. CORSAMFORMA DE COLOCACION DE LA TERCERA EMISION DE OBLIGACIONES31 DE DICIEMBRE DE 2013(Expresado en dólares de E.U.A.)

| Clase | Serie | CAPITAL          |                |                  | VENCIMIENTO      |                  | INTERÉS        |               |
|-------|-------|------------------|----------------|------------------|------------------|------------------|----------------|---------------|
|       |       | Colocado         | Redimido       | Saldo            | Corto Plazo      | Largo Plazo      | Pagados        | Por Pagar     |
| A     | 1     | 250,000          | 46,875         | 203,125          | 87,500           | 125,000          | 15,000         | 3,747         |
| A     | 2     | 450,000          | 84,375         | 365,625          | 157,500          | 225,000          | 27,000         | 6,744         |
| A     | 3     | 900,000          | 168,750        | 731,250          | 315,000          | 450,000          | 50,625         | 13,488        |
| A     | 4     | 2,400,000        | 450,000        | 1,950,000        | 840,000          | 1,200,000        | 144,000        | 35,967        |
| B     | 1     | 50,000           | -              | 50,000           | 17,500           | 25,000           | 3,666          | -             |
| B     | 2     | 150,000          | -              | 150,000          | 52,500           | 75,000           | 11,001         | -             |
| B     | 3     | 300,000          | -              | 300,000          | 105,000          | 150,000          | 21,999         | -             |
| B     | 4     | 500,000          | -              | 500,000          | 175,000          | 250,000          | 36,666         | -             |
|       |       | <u>5,000,000</u> | <u>750,000</u> | <u>4,250,000</u> | <u>1,750,000</u> | <u>2,500,000</u> | <u>309,957</u> | <u>59,944</u> |

Referencia Legal: Art. 13, numeral 3



Ing. Gina Pardo Navamete  
Presidenta



Karla Guzmendi Patiño  
Contadora

**RESUMEN DE GARANTIAS QUE RESPALDAN LA SEGUNDA EMISION DE OBLIGACIONES**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2013**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

**Garantía General:**

De bienes, es decir todos sus activos no gravados.

|   |                      |
|---|----------------------|
| Total de activos al 31 de diciembre de 2013 | \$ 36,966,868        |
| (-) Total de activos gravados               | (5,146,425)          |
| Total activos libres de gravámenes          | <u>\$ 31,820,441</u> |
| 80% de activos libres de gravámenes         | \$ 25,456,353        |
| (-) Total de activo diferido                | -                    |
| Cupo de emisión                             | <u>\$ 25,456,353</u> |
| Total de obligaciones en circulación        | <u>\$ 4,250,000</u>  |

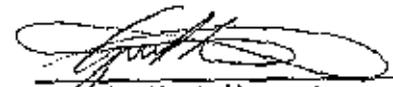
Al 31 de diciembre de 2013 la compañía a otorgado hipoteca abierta sobre el macrolote "Tres CF" sobre el que se levanta el inmueble denominado "Nuevo lote Marte" con un área de 12,10 has, avalúo de \$15.848.347 y valor en libros de \$5.146.425.

**Garantía Específica:**

Hipoteca a favor de los obligacionistas constituida por la compañía Dismesda S.A., sobre el lote 1B ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una superficie de noventa y cinco hectáreas once mil seiscientos treinta y cinco milésimas de hectárea, (95,11835) ubicado en la parroquia "Los Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de USD 9.036.053.

El monto máximo a emitir corresponde al 80% del valor de la garantía.

Referencia Legal: Art. 13, numeral 4

  
 Ing. Gina Pardo Navarrete  
 Presidenta

  
 Karla Gurumendi Patiño  
 Contadora

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

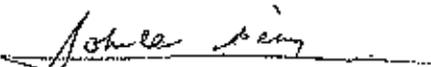
ANEXO 3

**CERTIFICACIÓN DE AUSENCIA DE INHABILIDADES POR PARTE DEL AUDITOR**

Declaro que el equipo de auditoría participante y el suscriptor del informe de auditoría de los estados financieros de Corporación Samborondón S.A. CORSAM, no están incurso en las inhabilidades establecidas en el artículo 197 de la Ley de Mercado de Valores.

Referencia legal: Art. 5 numeral 3

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

  
**CPA. CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**

18 de marzo de 2014