

115193

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

**POLITICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(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

El 29 de diciembre del 2004 se celebró la escritura de permuta de inmuebles entre las compañías Controlcorp S.A., Predial e Inversionista Escobedo S.A. (propietarias de los terrenos) y Corporación Samborondon S.A. CORSAM, inscrita en el registro de la propiedad del cantón Daule el 27 de enero del 2005, mediante la cual CORSAM se obliga de manera general e irrevocable a ejecutar todas las obras y servicios dentro del proyecto de urbanización Villa Club a cambio de solares que serán transferidos por Controlcorp S.A. y Predial e Inversionista Escobedo como justo valor de los bienes que van a recibir en los solares cuyo dominio se reservan.

El proyecto urbanístico "Villa Club" se encuentra ubicado en el kilómetro 12.5 de la vía perimetral tramo La Aurora - Pascuales, Cantón Daule, con una superficie de 180 hectáreas. El proyecto estará conformado por un total de 12 urbanizaciones cerradas y un área comercial que estará ubicada en la vía principal de ingreso al proyecto.

2 – PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2009 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2009, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre de 2010.

Los estados financieros de Corporación Samborondon S.A. CORSAM al 31 de diciembre del 2009, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero del 2010. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF.

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Corporación Samborondon S.A. CORSAM al 31 de diciembre del 2010, los resultados de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos (Nota 4). También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

Las principales políticas contables aplicadas, en la preparación de los estados financieros de acuerdo con la NIIF 1, fueron definidas en función de la versión en español de los

pronunciamientos oficiales emitidos a 1 de enero de 2010, aplicados de manera uniforme en todos los períodos que se presentan.

Bases de preparación.

Los estados financieros de Corporación Samborondon S.A. CORSAM comprenden el estado de situación financiera al 1 de enero del 2009 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2009 y 31 de diciembre de 2010, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Efectivo y equivalentes al efectivo.

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden partidas como caja, depósitos bancarios a la vista y de otras instituciones financieras e inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

Clientes y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar son registradas a su valor razonable que incluye una provisión por cuentas incobrables. La estimación por incobrabilidad de las cuentas por cobrar se establece cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no podrá cobrar todos los montos vencidos de acuerdo a los términos originales de las cuentas por cobrar. El monto de la estimación es la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de los mismos.

Las cuentas por cobrar a clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

Inventarios.

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

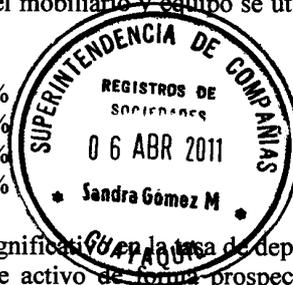
La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

Mobiliario y equipo.

El mobiliario y equipo se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

La depreciación se carga para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método lineal. En la depreciación del mobiliario y equipo se utilizan las siguientes tasas anuales:

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



Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación o vida útil de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

Proveedores y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar son obligaciones provenientes de operaciones comerciales de la compañía a favor de terceros basadas en condiciones de crédito normales, no tienen intereses y se registran a su valor razonable.

Obligaciones bancarias.

Representa pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran a su costo amortizado, los gastos por intereses se reconocen sobre la base del método del interés efectivo y se incluyen en los resultados del período.

Las obligaciones bancarias 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.

Obligaciones emitidas.

Corresponden a los saldos pendientes de pago a los inversionistas de emisiones de obligaciones realizadas 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.

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 período 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.

Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta corriente por pagar y el impuesto diferido.

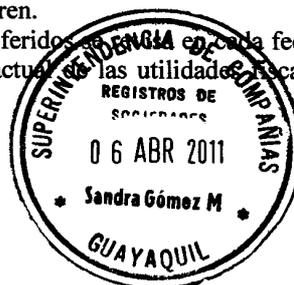
Impuesto corriente.

El impuesto corriente por pagar se basa en la utilidad gravable (fiscal) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos exentos o gastos no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando la tasa del 25% aplicable a las utilidades distribuidas.

Impuesto diferido.

El 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 informa 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 período.



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 por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuestos diferidos, 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.

Beneficios a los empleados a largo plazo.

El pasivo por obligaciones de jubilación patronal y bonificación por desahucio está relacionado con lo establecido por el Código de Trabajo. Todo el personal de la nómina esta cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el período de servicio de los empleados y se miden usando el método de la unidad de crédito proyectada con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	145
Tasa de descuento	6,5%
Tasa de incremento salarial	2,4 %
Pensión mensual mínima	\$ 20,00

Participación a los trabajadores.

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad impositiva de la Compañía de acuerdo con disposiciones legales.

Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se reconocen en los resultados del período 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.

Costos y gastos.

Los costos de las obras vendidas se determinan 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 período más cercano en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos.

Cambios en las NIIF

La edición en español 2010 de las NIIF, incluye las siguientes NIIF, que no han sido aplicadas por la Compañía.

NIIF 9

La NIIF 9 Instrumentos Financieros se emitió en noviembre de 2009. Esta es la primera fase del proyecto de sustitución de la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición en su totalidad prevista para finales de 2010. Se requiere la aplicación de la NIIF 9 a partir del 1 de enero de 2013. Se permite su aplicación anticipada.



NIC 24

La versión revisada de la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas se emitió en noviembre de 2009. Esta Norma sustituye a la NIC 24 Información sobre Partes Relacionadas (emitida en 2003). Se requiere la aplicación de la NIC 24 revisada a partir del 1 de enero de 2011. Se permite su aplicación anticipada parcialmente o en su totalidad.

CINIIF 19

Se requiere la aplicación de la CINIIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio para períodos anuales que comiencen a partir de julio de 2010. Se permite su aplicación anticipada.

3 - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF).

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de Agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por partes de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir de 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008.

Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero de 2010.

Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2009, la compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Desde el 1 de Enero del 2010, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2009, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de la primera aplicación el 1 de enero de 2009.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2009:

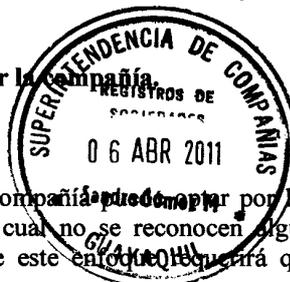
- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y,
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado algunas excepciones obligatorias y exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establece en la NIIF 1.

Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la compañía.

Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a los Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la "banda de fluctuación", según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía



separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

Corporación Samborondon S.A. CORSAM, aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2009.

	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Total patrimonio de acuerdo a NEC anteriormente informado	954.288	363.750
Ajustes por la conversión a NIIF:		
Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado	(37.116)	(94.750)
Ajuste de acreedores varios a costo amortizado	402	58.991
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	(60.958)	(41.245)
Efectos fiscales de los ajustes	<u>24.418</u>	<u>19.251</u>
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>881.034</u>	<u>305.997</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF.

Ajuste de otras cuentas por cobrar a costo amortizado.

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2009 se registran al costo amortizado.

Al 31 de diciembre de 2009, el efecto de los ajustes por este concepto se generó una disminución en los saldos de \$37.116 y una disminución en las utilidades acumuladas por el mismo valor.

Ajuste de otras cuentas por pagar a costo amortizado.

Para la aplicación de las NIIF se ha definido que los saldos al 1 de enero de 2009 se registran al costo amortizado.

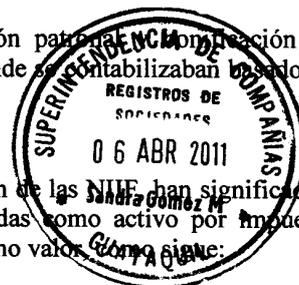
Al 31 de diciembre de 2009, el efecto de los ajustes por este concepto se generó una disminución en los saldos de \$401 y una disminución en las utilidades acumuladas por el mismo valor.

Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo.

Se han reconocido según las NIIF, un pasivo para jubilación patronal y provisión por desahucio que no estaba reconocido según NEC anteriores, donde se contabilizaban basados en el efectivo pagado.

Reconocimiento de impuestos diferidos.

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como activo por impuestos diferidos y un aumento en las utilidades acumuladas por el mismo valor.



	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Disminución en otras cuentas por cobrar	9.279	23.688
Disminución en acreedores varios	(100)	(14.748)
Provisión por beneficios a los empleados a largo plazo	<u>15.239</u>	<u>10.311</u>
Activo por impuesto diferido	<u>24.418</u>	<u>19.251</u>

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2009.

No existen diferencias significativas entre el estado de flujos de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

4 – ESTIMADOS CONTABLES CRITICOS.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, las cuales se describen en la Nota 2, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones sobre los importes en libros de los activos y pasivos que aparentemente no provienen de otras fuentes. Las estimaciones y juicios asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes. Los resultados reales podrían diferir de dichos estimados.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables son reconocidas en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos posteriores.

A continuación se presentan estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2010, Corporación Samborondon S.A. CORSAM, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Vida útil de mobiliario y equipo

Como se describe en la Nota 2, la Compañía revisa la vida útil estimada de mobiliario y equipo al final de cada período anual.



CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2010

(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	Diciembre 31,		Enero 1,
		2010	2009	2009
ACTIVOS				
ACTIVOS CORRIENTES				
Efectivo y equivalentes al efectivo	5	3,829,109	3,904,377	927,366
Clientes y otras cuentas por cobrar	6	5,112,050	4,008,911	3,032,766
Otros activos financieros	7	1,643,334	1,602,360	1,416,871
Inventarios	8	14,742,132	14,309,261	17,590,396
Activos por impuestos corrientes	12	5,252	61,162	106,051
Otros activos corrientes		5,774	7,163	4,121
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		25,337,651	23,893,234	23,077,571
ACTIVOS NO CORRIENTES				
Mobiliario y equipo	9	383,932	387,411	490,966
Otros activos financieros	7	821,664	2,464,998	-
Activos por impuesto diferido		33,581	24,418	19,251
Otros activos no corrientes	10	43	1,204	1,204
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		1,239,220	2,878,031	511,421
TOTAL ACTIVOS		26,576,871	26,771,265	23,588,992
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVOS CORRIENTES				
Sobregiro bancario		-	-	102,993
Proveedores y otras cuentas por pagar	11	5,502,453	4,738,290	5,571,372
Pasivos por impuestos corrientes	12	124,194	80,094	80,566
Beneficios a los empleados	13	350,725	305,344	193,349
Ingresos diferidos	14	15,180,237	13,163,725	12,823,686
Vencimiento corriente de obligaciones emitidas	15	2,166,655	2,166,667	250,006
Vencimiento corriente de obligaciones bancarias	16	221,933	484,572	2,053,950
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		23,546,197	20,938,692	21,075,922
PASIVOS NO CORRIENTES				
Obligaciones emitidas	15	1,083,350	3,250,000	-
Obligaciones bancarias	16	181,567	1,640,582	2,165,828
Beneficios a los empleados a largo plazo	17	82,738	60,958	41,245
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		1,347,655	4,951,540	2,207,073
TOTAL PASIVOS		24,893,852	25,890,232	23,282,995
PATRIMONIO				
Capital suscrito	18	800	800	800
Aportes de accionistas para futura capitalización	19	154,408	154,408	186,523
Reserva legal	20	400	400	400
Pérdidas acumuladas por adopción de NIIF	3	-	(73,255)	(57,753)
Utilidades acumuladas		50,666	198,680	176,027
TOTAL PATRIMONIO		219,674	380,033	305,997
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		26,576,871	26,271,265	23,588,992
Ver notas				



CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2010	2009
VENTAS	21	31,886,790	24,991,065
COSTO DE VENTAS	21	26,545,006	20,843,763
UTILIDAD BRUTA		5,341,784	4,147,302
INTERESES FINANCIEROS		388,137	30,873
OTROS INGRESOS		44,734	31,491
GASTOS:			
Remuneraciones y beneficios a los empleados		1,701,791	855,414
Servicios de terceros		536,813	1,031,963
Impuestos y contribuciones		72,632	48,268
Gastos de personal		127,961	96,242
Gastos de oficina		507,604	408,801
Publicidad		716,057	272,542
Depreciación		102,438	118,839
Financieros		657,724	137,749
Otros gastos		67,630	11,719
		4,490,650	2,981,537
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		1,284,005	1,228,129
Participación a los trabajadores		203,247	188,247
Impuesto a la renta	12	278,772	256,613
UTILIDAD DEL AÑO		801,986	783,269
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		801,986	783,269
UTILIDAD POR ACCIÓN		1,002.48	979.09
Ver notas			

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Efectivo en bancos	3,803,303	2,200,898	769,622
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2011 (marzo de 2010 en 2009) e interés promedio de 4,93% (1,10% en 2009)	25,806	1,703,479	157,744
Sobregiro bancario			(102,993)
	3,829,109	3,904,377	824,373



6- CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Cientes	471,235	145,975	
Préstamos a empleados	25,589	47,068	30,661
Anticipos a proveedores y constructores	4,500,999	3,531,874	3,002,105
Parte relacionada (1)	23,735	227,371	-
Otras	690,492	56,623	-
	<u>5,712,050</u>	<u>4,008,911</u>	<u>3,032,766</u>

(1) Cuentas por cobrar a Fawne S.A., por préstamo efectuado, no genera intereses y serán cancelados a corto plazo

7 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Cuentas por cobrar a compañía relacionada (Nota 22)	2,464,998	4,067,358	1,416,871
Corriente	1,643,334	1,602,360	1,416,871
No corriente	821,664	2,464,998	-
Los vencimientos de estas obligaciones son:			
	<u>Años</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	2011	-	1,643,334
	2012	821,664	821,664
		<u>821,664</u>	<u>2,464,998</u>

8 - INVENTARIOS

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Obras en proceso Urbanizaciones:			
Aura	7,070,530	6,718,431	8,009,805
Aura II	10,637,015	10,170,397	11,301,839
Boreal	15,054,342	15,378,576	16,761,958
Cosmos	17,561,161	16,294,171	14,483,037
Doral	16,595,683	15,559,895	10,563,943
Estelar	18,253,871	14,599,175	8,943,839
Floral	14,152,993	7,823,073	2,395,724
Galaxia	13,065,651	3,817,620	964,920
Otras	5,912,357	1,009,711	386,840
Sub-Total	118,303,602	91,371,049	73,811,905
Costos liquidados	<u>(104,685,052)</u>	<u>(78,140,046)</u>	<u>(57,299,768)</u>
	13,618,550	13,231,003	16,512,137
Terrenos sin urbanizar	1,116,140	1,077,680	1,077,680
Suministros y materiales	7,442	578	579
	<u>14,742,132</u>	<u>14,309,261</u>	<u>17,590,396</u>



Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Urbanización	35,413,457	31,359,070	26,331,902
Edificación	51,454,927	37,636,979	31,124,057
Equipamiento	14,560,974	9,823,912	7,796,501
Terrenos	8,495,895	5,655,430	3,376,682
Proyectos y estudios	252,055	252,055	251,455
Licencias y permisos	1,322,974	942,234	836,781
Intereses y costos financieros	859,447	1,051,399	769,045
Otros costos	5,943,873	4,649,970	3,325,482
	<u>118,303,602</u>	<u>91,371,049</u>	<u>73,811,905</u>

Durante el año 2009 se capitalizaron intereses por US\$ 312.337.

9 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-09	Adiciones	Venta	12-31-10
Muebles y enseres	179,602	12,833	-	192,435
Equipos de computación y software	366,679	54,320	-	420,999
vehículos	148,691	65,600	(39,000)	175,291
Otros activos	180,158	10,777	(15,437)	175,498
Subtotal	875,130	143,530	(54,437)	964,223
Depreciación acumulada	(487,719)	(121,170)	28,598	(580,291)
	<u>387,411</u>	<u>22,360</u>	<u>(25,839)</u>	<u>383,932</u>
		12-31-08	Adiciones	12-31-09
Muebles y enseres		176,494	3,108	179,602
Equipos de computación y software		366,679	40,179	366,679
vehículos		148,691	-	148,691
Otros activos		139,979	-	180,158
Subtotal		831,843	43,287	875,130
Depreciación acumulada		(340,877)	(146,842)	(487,719)
		<u>490,966</u>	<u>(103,555)</u>	<u>387,411</u>

10 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

	Diciembre 31,		Enero 1,
	2010	2009	2009
Depósito en garantía			
Inversiones en acciones		564	564
Fawne S.A. (2)	43	640	640
	<u>43</u>	<u>1,204</u>	<u>1,204</u>



(2) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza -Villa Club constituye el valor de 43 acciones de \$1,00 de valor nominal unitario, representando una participación patrimonial del 5,38% equivalente a \$15.916 según estados financieros al 31 de diciembre de 2010. (640 acciones con una participación del 80% equivalente a \$18.806 en 2009).

11 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Contratistas y proveedores	4,789,700	4,168,190	4,479,999
Anticipos de clientes por reservación de viviendas	380,051	335,637	296,336
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	14,686	46,551	239,469
Intereses por pagar	75,957	76,194	16,865
Otros	242,059	112,118	538,703
	<u>5,502,453</u>	<u>4,738,690</u>	<u>5,571,372</u>

12 - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31, 2009	Enero 1, 2009
Activos por impuesto corriente			
Impuesto a la renta	5,252	60,870	105,759
Impuesto al valor agregado	-	292	292
	<u>5,252</u>	<u>61,162</u>	<u>106,051</u>
Pasivos por impuesto corriente			
Retenciones en la fuente:			
Impuesto a la renta	35,778	28,182	28,932
Impuesto al valor agregado	88,416	51,912	51,634
	<u>124,194</u>	<u>80,094</u>	<u>80,566</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31, 2009
Gastos por impuesto corriente	287,934	261,780
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(9,162)	(5,167)
Gastos por impuesto a la renta	<u>278,772</u>	<u>256,613</u>

12 - IMPUESTOS (Continuación)

Una reconciliación entre la utilidad contable según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	Diciembre 31, 2010	Diciembre 31, 2009
Utilidad según estados financieros, neto de Participación a los trabajadores	1,080,757	1,039,882
Ajustes efectos de la conversión a NIIF	16,283	20,668
Utilidad según estados financieros NEC, neto de Participación a los trabajadores	1,097,040	1,060,550
Partidas conciliatorias:		
Otras rentas exentas y no gravadas	54,695	(19,615)
Gastos no deducibles		7,214
Utilidad gravable	<u>1,151,735</u>	<u>1,048,150</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>287,934</u>	<u>262,037</u>



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

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Saldo al inicio del año	(60,870)	(105,759)	89,327
Pagos	-	-	(89,327)
Anticipo pagado	(224,323)	(216,891)	(210,950)
Retenciones de terceros	(7,992)	-	(840)
Impuesto causado	287,934	261,780	106,031
Saldo al final del año	<u>(5,250)</u>	<u>(60,870)</u>	<u>(105,759)</u>

13 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Aporte patronal	9,656	13,072	12,780
Décimo tercer y cuarto sueldo	37,038	29,526	27,783
Fondo de reserva	2,402	1,012	22,717
Vacaciones	98,382	73,487	60,175
Participación a los trabajadores	203,247	188,247	69,894
	<u>350,725</u>	<u>305,344</u>	<u>193,349</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Saldo al inicio del año	305,344	193,349	110,936
Provisión	807,681	654,349	488,201
Pagos	(762,300)	(542,354)	(405,788)
Saldo al final del año	<u>350,725</u>	<u>305,344</u>	<u>193,349</u>

14 - INGRESOS DIFERIDOS

	Diciembre 31, 2010	2009	Enero 1, 2009
Urbanizaciones			
Aura	12,090	19,945	2,746,622
Aura II	23,116	24,733	1,317,064
Boreal	36,550	36,348	1,958,263
Cosmos	48,014	16,282	1,150,042
Doral	52,731	41,615	1,128,763
Estelar	592,803	3,855,547	2,765,315
Floral	738,162	1,712,325	1,137,981
Galaxia	8,652,191	7,085,935	619,636
Hermes	3,374,101	370,995	-
Iris	447,681	-	-
Júpiter	1,202,798	-	-
	<u>15,180,237</u>	<u>13,163,725</u>	<u>12,823,686</u>



La comercialización de las viviendas se la realiza "sobre plano" es decir, mientras la construcción está aún en curso. El comprador abona la cuota de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda. El saldo del importe del precio de compra, se abona a la compañía previo a la entrega de la vivienda al comprador (se transfiere el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad).

15 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>Enero 1, 2009</u>
Primera emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales			
de \$250,000 hasta Enero del 2009 e interés del 7%	-	-	250,006
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%	3,250,005	5,416,667	-
Menos vencimientos corrientes	<u>(2,166,655)</u>	<u>(2,166,667)</u>	<u>(250,006)</u>
	<u>1,083,350</u>	<u>3,250,000</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>
2011		2,166,660
2012	<u>1,083,350</u>	<u>1,083,340</u>
	<u>1,083,350</u>	<u>3,250,000</u>

La compañía colocó títulos valores por \$ 6'067.501 respaldados por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y adicionalmente con garantía específica consistente en hipoteca a favor de los obligacionistas constituido por la compañía relacionada DISMEDSA S.A. sobre el lote "LJ IB" ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una extensión de noventa y cinco hectáreas once mil seiscientos treinta y cinco milésimas de hectárea, (95,11635) ubicado en la parroquia "Las Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de \$ 9.036.053.

16 - OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Diciembre 31, 2009</u>	<u>Enero 1, 2009</u>
Banco Internacional (3)			
Préstamo con vencimientos mensuales			
hasta abril de 2012 e intereses del 8,95%.	209,491	1,919,491	-
Préstamo con vencimientos trimestrales			
hasta diciembre de 2010 e intereses del 11,5%.		-	3,445,907
Banco General Rumiñahui (4)			
Préstamo con vencimientos mensuales hasta			
agosto de 2009 e interés del 8,95%		-	557,294
Fideicomiso Global de Administración			
Banco Central del Ecuador			
Adjudicación de un lote de terreno en Fincas de Casa			
Grande, pagos mensuales de \$25.577 hasta el año 2021 que incluye capital e interés reajutable del 6,77%	194,009	205,663	216,577
Sub-total	403,500	2,125,154	4,219,778
Menos vencimientos corrientes	<u>(221,933)</u>	<u>(484,572)</u>	<u>(2,053,950)</u>
	<u>181,567</u>	<u>1,640,582</u>	<u>2,165,828</u>



Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero 1,</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
2010	-	-	1,668,248
2011	-	1,073,537	316,013
2012	13,285	398,763	13,285
2013	14,184	14,184	14,184
2014	15,144	15,144	15,144
En adelante	138,954	138,954	138,954
	<u>181,567</u>	<u>1,640,582</u>	<u>2,165,828</u>

(3) Garantizados por hipoteca abierta sobre 289.024,83 mts cuadrados de terreno en el predio rústico El Buijo ubicado en la Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MONTIJO S.A. y LANVIN S.A.

(4) Garantizados por hipoteca constituida por la compañía relacionada Controlcorp S.A., sobre los lotes P y Q del predio rústico denominado "Las Lojas", ubicado en el km 12,5, de la vía La Puntilla - Pascuales con una superficie de 678.277,69 metros cuadrados.

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

<u>Jubilación patronal</u>	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero 1,</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	47,065	32,898	
Provisión	20,367	14,167	32,898
Saldo al final del año	<u>67,432</u>	<u>47,065</u>	<u>32,898</u>

20

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO (Continuación)

<u>Desahucio</u>	<u>Diciembre 31,</u>		<u>Enero 1,</u>
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	13,893	8,347	
Provisión	1,413	5,546	8,347
Saldo al final del año	<u>15,306</u>	<u>13,893</u>	<u>8,347</u>

El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Bancos.



18 - CAPITAL SUSCRITO

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

19 - APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

La junta general de accionistas celebrada el 3 de febrero de 2009 aprobó dejar sin efecto el aporte en bienes muebles por \$ 32.115 que realizó la compañía Controlcorp S.A.

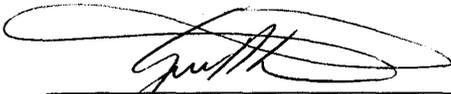
20 - RESERVA LEGAL

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 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

Urbanizaciones	Ventas		Costo de Ventas	
	2010	2009	2010	2009
Aura	222,201	390,210	154,537	250,869
Aura II	135,855	437,038	101,876	342,550
Boreal	293,317	1,325,928	222,382	1,094,518
Cosmos	1,601,042	1,821,529	1,198,448	1,488,400
Doral	1,679,037	5,039,420	1,278,544	4,173,682
Estelar	7,695,546	12,044,756	6,408,125	10,194,100
Floral	12,277,110	3,932,184	10,227,237	3,296,159
Galaxia	7,982,682	-	6,953,857	-
	<u>31,886,790</u>	<u>24,991,065</u>	<u>26,545,006</u>	<u>20,840,278</u>


 Ing. Gina Patricia Pardo Navarrete
 PRESIDENTE
 Cf. 0601532278


 Karla Larumendi Patiño
 CONTADORA
 RUC.0914342340001

