

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 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.

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

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

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

2.1 Bases de preparación.

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

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

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

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

2.3 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.

2.4 Inventarios.

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

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

2.5 Mobiliario y equipo.

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

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

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

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

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

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

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

2.6 Préstamos bancarios.

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

Los préstamos bancarios 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.

2.7 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.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar.

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

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

2.9 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

2.9.1 Impuesto a la renta corriente

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) 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.

2.9.2 Impuesto a la renta diferido

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

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

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

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

2.10 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 está cubierto por estos beneficios.

El costo y la obligación se reconocen durante el periodo 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 periodo.

Para el cálculo se consideraron los siguientes supuestos:

Número de empleados	186
Tasa de descuento	7 %
Tasa de incremento salarial	3 %
Pensión mensual mínima	\$ 20,00

2.11 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 anual de acuerdo con disposiciones legales.

2.12 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.

2.13 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.

2.14 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 período más cercano en el que se conocen.

2.15 Transacciones en moneda extranjera

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

2.16 Compensación de saldos y transacciones.

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

2.17 Activos financieros

2.17.1 Clasificación

La compañía clasifica sus activos financieros en su reconocimiento inicial, bajo la categoría de:

Préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

2.17.2 Reconocimiento y medición

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

2.18 Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan, y presentan por un neto en el estado de situación financiera, cuando existe un derecho, exigible legalmente, de compensar los importes reconocidos, y la compañía tiene la intención de liquidar por el neto, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

2.19 Deterioro de activos financieros

La compañía evalúa a la fecha del estado de situación financiera si hay evidencia objetiva de deterioro de un activo financiero. Si existe deterioro de un activo financiero la pérdida por deterioro se reconoce como resultado de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y que el evento causante de la pérdida tenga un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero que pueden ser estimados con fiabilidad.

El criterio que utiliza la compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

Cuentas por cobrar individualmente significativas se las considera para deterioro, cuando están vencidas o cuando otra evidencia objetiva es recibida de que la contraparte ha cesado en sus pagos. Las cuentas por cobrar que individualmente no son consideradas son revisadas por deterioro en grupo, el cual es determinado en referencia a la expectativa de no pago en base a la experiencia de la compañía

Si en un período posterior, el importe de la pérdida por deterioro del valor disminuye, y la disminución se puede atribuir objetivamente a un evento ocurrido después de que el deterioro se haya reconocido (como una mejora en la calidad crediticia del deudor), la reversión del deterioro reconocido previamente se reconocerá en la cuenta de resultados.

2.20 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación en relación con otro resultado integral	1 de julio 2012
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones a la NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

3 – ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

3.1 Factores de riesgo financieros

La compañía está expuesta a riesgos en relación a los instrumentos financieros. Los principales son, riesgo de mercado, que comprende los riesgos de precio y tasa de interés, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La gestión de los riesgos de la compañía está basada en las decisiones del Directorio y se enfoca en asegurar activamente que se minimicen los riesgos de los mercados financieros en los flujos de caja a corto y mediano plazo.

a. Riesgo de mercado

Riesgo de precio, La compañía no presenta exposición al riesgo de fluctuaciones en los precios de sus inversiones al vencimiento ya que sus inversiones la componen certificados de depósitos a plazo, que no poseen precio de mercado y la compañía los mantiene hasta el vencimiento.

Riesgo de tasa de interés, sobre el valor razonable y los flujos de efectivo, La compañía está expuesta al riesgo de fluctuación de tasa de interés por los pasivos que mantienen por préstamos y obligaciones emitidas, las tasas de interés devengados durante el año fueron entre 7,54% y 8,95%.

Los activos financieros generan intereses a tasas fijas.

b. Riesgo de crédito

Los activos financieros que someten parcialmente a la compañía a concentraciones de riesgo de crédito están principalmente representados por las cuentas por cobrar a los clientes y compañía relacionada. Las concentraciones de riesgo de crédito con respecto a estas cuentas por cobrar son limitadas debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

c. Riesgo 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.

Los vencimientos anuales de las obligaciones financieras se muestran en las notas 11 y 12.

4 - ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

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.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada periodo, 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 2011, la compañía, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta ya que existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2011	2010
Efectivo en bancos	1.250.722	3.803.303
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2012 e interés promedio de 3,31% (marzo de 2011 a interés de 4,93% en 2010)	821.262	25.806
	<u>2.071.984</u>	<u>3.829.109</u>

6- CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2011	2010
Clientes	323.828	471.235
Anticipos a proveedores y constructores	3.017.998	4.500.999
Préstamos a empleados	25.803	25.589
Compañías relacionadas (Nota 24)	1.280.249	23.735
Otras	580.838	90.492
	<u>5.228.716</u>	<u>5.112.050</u>

7 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

	2011	2010
Cuentas por cobrar a compañía relacionada (Nota 24)	821.669	2.464.998
Corriente	821.669	1.643.334
No corriente	-	821.664

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2011	2010
2012	-	821.664

8 - INVENTARIOS

	2011	2010
Obras en proceso Urbanizaciones:		
Aura	7.079.698	7.070.530
Aura II	10.636.984	10.637.015
Boreal	15.027.042	15.054.342
Cosmos	17.676.029	17.561.161
Doral	18.975.906	18.595.683
Estelar	18.842.806	18.253.871
Floral	15.302.302	14.152.993
Galaxia	18.426.403	13.065.651
Hermes	11.772.287	3.681.287
Iris	5.427.703	995.203
Jupiter	8.628.809	749.603
Kriptón	3.086.508	133.333
Otras	2.285.751	352.931
Sub-Total	151.168.228	118.303.602
Costos liquidados	(135.255.773)	(104.685.052)
	15.912.455	13.618.550
Terrenos sin urbanizar	1.116.234	1.116.140
Suministros y materiales	7.731	7.443
	17.036.420	14.742.133

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2011	2010
Terrenos	9.384.717	8.495.895
Urbanización	44.261.503	35.413.457
Edificación	67.264.663	51.454.927
Equipamiento	18.883.827	14.560.974
Proyectos y estudios	252.005	252.055
Licencias y permisos	1.671.285	1.322.974
Costos financieros	745.838	859.447
Otros costos	8.704.390	5.943.873
	151.168.228	118.303.602

9- MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-10	Adiciones	Ventas / Reclasf.	12-31-11
Muebles y enseres	192.435	78.401	(323)	270.513
Equipos de computación y software	481.178	129.026	-	590.204
Vehículos	175.291	160.306	(87.108)	248.489
Otros activos	135.319	131.281	-	266.600
Subtotal	964.223	499.014	(87.431)	1.375.806
Depreciación acumulada	(580.291)	(142.771)	78.417	(644.645)
	<u>383.932</u>	<u>356.243</u>	<u>(9.014)</u>	<u>731.161</u>

	12-31-09	Adiciones	Ventas	12-31-10
Muebles y enseres	179.602	12.833	-	192.435
Equipos de computación y software	406.858	54.320	-	461.178
Vehículos	148.691	65.600	(39.000)	175.291
Otros activos	139.979	10.777	(15.437)	135.319
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>

10 - OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

Constituye el valor de 43 acciones de \$ 1,00 de valor nominal unitario de 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 \$20.280 según estados financieros al 31 de diciembre de 2011. (\$15.916 en 2010).

11 - PRÉSTAMOS BANCARIOS

	2011	2010
Banco Internacional		
Préstamo con vencimientos mensuales hasta abril de 2012 e intereses del 8,95%.	-	209.491
Banco Guayaquil (2)		
Préstamo con vencimientos trimestrales hasta septiembre de 2014 e interés del 8,5%	3.600.000	-
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%	181.567	194.009
Sub-total	<u>3.781.567</u>	<u>403.500</u>
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.013.150)</u>	<u>(221.933)</u>
	<u>2.768.417</u>	<u>181.567</u>

11 - PRÉSTAMOS BANCARIOS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	13.285
2013	1.452.405	14.184
2014	1.177.058	15.144
En adelante	138.954	138.954
	<u>2.768.417</u>	<u>181.567</u>

La compañía registro gastos financieros por \$68.214 (\$270.715 en 2010) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

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

12 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Segunda emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de \$ 541.665 hasta abril de 2012 e interés resajustable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE +3%	1.083.344	3.250.005
Menos vencimientos corrientes	<u>(1.083.344)</u>	<u>(2.166.655)</u>
	<u>-</u>	<u>1.083.350</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
2012	-	1.083.350

La compañía colocó títulos valores por \$ 8'087.501 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 1B" ubicado en el km 14,5 aproximadamente, de la vía Puntilla - Pascuales con una extensión de 95,11635 hectáreas ubicado en la parroquia "Las Lojas", cantón Daule, provincia del Guayas con un avalúo de \$ 9.036.053.

La compañía registro gastos financieros por \$191.797 a una tasa promedio de 7,54% (\$387.009 e interés del 7,84% en 2010) en relación con estas obligaciones.

13 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Contratistas y proveedores	3.979.622	3.750.864
Clientes	991.709	1.238.553
Cuotas de reservación de viviendas (3)	390.982	380.051
Fondos de garantía de proveedores y contratistas	83.315	14.686
Intereses por pagar	32.013	75.957
Otras	41.837	42.342
	<u>5.519.478</u>	<u>5.502.453</u>

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

14 - IMPUESTOS

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	-	5.251
Pasivos por impuestos corrientes		
Impuesto a la renta	155.711	-
Impuesto al valor agregado	795	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	45.558	35.778
Impuesto al valor agregado	86.831	88.416
	<u>288.895</u>	<u>124.194</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Gastos por impuesto corriente	427.005	287.934
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	(15.763)	(9.162)
Gasto por impuesto a la renta	<u>411.242</u>	<u>278.772</u>

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

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.695.596	1.080.758
Partidas conciliatorias:		
Ajustes por efecto de la conversión a NIIF		16.283
Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(63.749)	
Gastos no deducibles	147.341	54.695
Utilidad gravable	<u>1.779.188</u>	<u>1.151.736</u>
Gasto por impuesto corriente	<u>427.005</u>	<u>287.934</u>

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

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Saldo al inicio del año	(5.251)	(60.870)
Anticipo pagado	(263.094)	(224.323)
Retenciones de terceros	(2.949)	(7.992)
Impuesto causado	427.005	287.934
Saldo al final del año	<u>155.711</u>	<u>(5.251)</u>

15 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	2011	2010
Aporte patronal	20.929	9.656
Décimo tercer y cuarto sueldo	46.942	37.038
Fondo de reserva	2.803	2.402
Vacaciones	116.353	98.382
Participación a trabajadores	302.353	203.247
	<u>489.380</u>	<u>350.725</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	2011	2010
Saldo al inicio del año	350.725	305.344
Provisión	1.012.017	807.681
Pagos	(873.362)	(762.300)
Saldo al final del año	<u>489.380</u>	<u>350.725</u>

16 - INGRESOS DIFERIDOS

	2011	2010
Urbanizaciones		
Aura	11.060	12.090
Aura II	17.839	23.116
Boreal	28.970	36.550
Cosmos	37.189	48.014
Doral	62.407	52.731
Estelar	190.516	592.803
Floral	544.534	738.162
Galaxia	960.579	8.652.191
Hermes	1.165.709	3.374.101
Iris	1.979.949	447.681
Jupiter	3.430.568	1.202.798
Krypton	2.980.517	-
Luna	352.745	-
	<u>11.762.582</u>	<u>15.180.237</u>

La comercialización de las viviendas se la realiza mientras la construcción esta en proceso, el comprador abona la cuota inicial y de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la vivienda. El convenio de reservación es un contrato a término que proporciona al comprador un activo en la forma de un derecho a adquirir, usar o vender la vivienda terminada en una fecha posterior y una obligación de pagar el precio de compra de acuerdo con sus condiciones.

17 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

	Jubilación patronal	Desahucio	TOTAL
Saldo al 31 de diciembre de 2009	47.065	13.893	60.958
Provisión	20.367	1.413	21.780
Saldo al 31 de diciembre de 2010	67.432	15.306	82.738
Provisión	34.792	18.443	53.235
Saldo al 31 de diciembre de 2011	<u>102.224</u>	<u>33.749</u>	<u>135.973</u>

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

18 - CAPITAL SUSCRITO

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

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 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.

20 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2011	2010
Utilidades acumuladas, distribuibles	2.888.518	1.600.666
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (4)	(73.255)	(73.255)
	<u>2.815.263</u>	<u>1.527.411</u>

(4) 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	
	2011	2010	2011	2010
Aura	-	222.201	-	154.537
Aura II	19.499	135.855	14.429	101.876
Boreal	65.785	293.317	48.681	222.382
Cosmos	916.878	1.801.042	680.463	1.198.448
Doral	2.255.261	1.679.037	1.765.859	1.278.544
Estelar	3.087.958	7.695.546	2.531.160	6.408.125
Floral	4.542.375	12.277.110	3.738.039	10.227.237
Galaxia	11.059.325	7.982.682	9.223.861	6.953.857
Hermes	12.126.148	-	10.262.659	-
Iris	2.519.513	-	2.240.319	-
Jupiter	201.678	-	65.251	-
	<u>36.794.420</u>	<u>31.886.790</u>	<u>30.570.721</u>	<u>28.545.006</u>

22 - OTROS INGRESOS

	2011	2010
Intereses ganados	216.206	388.137
Ganancia en venta de vehículo	4.489	10.912
Otros	26.514	33.822
	<u>247.209</u>	<u>432.871</u>

23 - COSTOS Y GASTOS

	2011	2010
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	30.570.721	26.545.006
Gastos de administración	2.234.760	1.972.296
Gastos de ventas	1.865.860	1.860.629
	<u>34.671.361</u>	<u>30.377.931</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	29.729.185	25.917.686
Remuneraciones y beneficios a los empleados	2.909.612	2.294.825
Honorarios profesionales	466.255	438.246
Impuestos y contribuciones	82.558	72.540
Arrendos de inmuebles	194.363	171.088
Mantenimiento y reparaciones	202.775	57.266
Publicidad	555.974	717.108
Depreciación	142.771	121.170
Otros gastos	387.868	588.002
	<u>34.671.361</u>	<u>30.377.931</u>
Remuneraciones y beneficios a los empleados		
Sueldos y salarios	1.967.059	1.668.610
Beneficios sociales	523.133	283.582
Aportes al IESS	366.185	320.853
Jubilación patronal y desahucio	53.235	21.780
	<u>2.909.612</u>	<u>2.294.825</u>

24 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas al 31 de diciembre de 2011 se originaron por préstamos efectuados durante el año y los saldos no tienen plazos definidos de pago y no devengan intereses.

	2011	2010
Duifan S.A.	766.082	-
Mastercommer	424.063	-
Fawne S.A.	90.104	23.735
	<u>1.280.249</u>	<u>23.735</u>

Mediante operación bursátil realizada el 16 de septiembre de 2009 en la Bolsa de Valores de Guayaquil, se registró la transacción de compraventa mediante la cual Corporación Samborondon S.A. Corsam vendió públicamente títulos de deuda por \$ 4.519.167 a tres personas naturales. La obligación de pago del precio acordado fue asumido por Dismesda S.A., como deudora sustituta quien deberá cancelar directa e irrevocablemente estos valores.

El saldo al 31 de diciembre de 2011 de \$845.708 (\$2.464.998 en 2010) será cancelado mediante pagos trimestrales de \$410.833 con vencimientos hasta abril de 2012 e interés reajutable cada 90 días de la tasa pasiva referencial publicada por el Banco Central de Ecuador más 3%

25 - COMPROMISOS

Fideicomiso Mercantil - "La Aurora", fue constituido en la ciudad de Guayaquil, mediante escritura pública el 23 de junio de 2008. Su finalidad es que la fiduciaria Morgan & Morgan, Fiduciary & Trust Corporation S.A. como su representante legal, mantenga la titularidad jurídica del dominio de los bienes inmuebles que conforman el patrimonio del fideicomiso mientras sus Reservantes adeuden el precio pactado por los mismos, y transfiera uno, varios o todos los bienes fideicomitados a sus respectivos Reservantes una vez que estos hayan extinguido su obligación de pagar a dicha compañía el precio convenido y cumplido los demás compromisos contractuales. Los intervinientes en el Fideicomiso son constituyentes: Predial e Inversionistas Escobedo S.A. propietaria de solares o parcelas y Corporación Samborondon S.A. Corsam propietaria de edificaciones construidas o en proceso de construcción sobre dichos terrenos que se encuentran negociados o reservados a los clientes de Corsam por parte de esta última amparados en el poder especial que para estos efectos le otorgó Predial e Inversionistas Escobedo S.A.

26 - HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos importantes que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo sobre los estados financieros

27 - APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por el Directorio y autorizados para su publicación el 29 de febrero de 2012.
