

CORPORACIÓN SAMBORONSON S. A. CORSAM

NOTAS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1 – Información General

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 03 DE Marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 19 de Abril de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

El 29 de Diciembre del 2004 se celebro la escritura de permuta de inmuebles entre las compañías Controlcorp S.A. Predial e Inversionistas Escobedo S.A. (Propietaria de los terrenos) y Corporación Samborondón 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 Inversionistas Escobedo como justo valor de los bienes que se van a recibir en los solares cuyo dominio se reservan.

El proyecto urbanístico Villa club se encuentra ubicado en el km. 12.5 de la vía perimetral tramo La Aurora-Pascuales, Cantón Daule, con una superficie de 180 hectáreas, donde se desarrollan 12 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad áreas sociales, recreativas y deportivas y un área comercial en la vía principal de ingreso del proyecto.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir la proyección de ventas y el programa de construcción las urbanizaciones son construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado las primeras ocho urbanizaciones de Villa Club.

Nota 2 – Resumen de principales políticas contables.

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

Bases de preparación

Los estados financieros de CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, modificado por activos y pasivos financieros a valor razonable a través del estado de resultados.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere del 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.

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos y sobregiros bancarios. En el estado de situación financiera los sobregiros bancarios se incluyen en el pasivo corriente.

Cuentas por cobrar a clientes

Las cuentas por cobrar a clientes son reconocidas inicialmente a su valor razonable y posteriormente se valorizan al costo amortizado usando el método del interés efectivo, menos la provisión por deterioro. La estimación por deterioro de las cuentas por cobrar a clientes 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 del activo y el valor presente de los flujos de efectivo estimados, descontados a la tasa de interés efectiva. El monto de la estimación se reconoce en el estado de resultados.

Inventarios

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales y financieros 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.

Propiedad y equipo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación, se calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para muebles y enseres y maquinaria y equipo, 33% para equipos de computación y software y 20% para equipo de transporte.

Los activos sujetos a amortización se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que el valor en libros podría no ser recuperable. Las pérdidas por deterioro son el monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso, el mayor.

Instrumentos Financieros

La compañía clasifica sus Instrumentos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

a. Activos financieros a valor razonable a través de resultados

Los activos financieros a valor razonable se clasifican como activos corrientes si son o mantenidos como negociables o se espera que se realicen dentro de los 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

b. Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Surgen cuando la compañía provee dinero, bienes o servicios directamente a un deudor sin intención de negociar la cuenta por cobrar. Se incluyen en el activo corriente, salvo por los de vencimiento mayor a 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y las cuentas por cobrar se incluyen en cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar en el estado de situación financiera.

c. Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

Beneficios al personal.

a. Jubilación Patronal.

La compañía tiene planes de pensiones de beneficios definidos. Los planes de beneficio definido, caracterizados porque la obligación del empleador o del fondo consiste en pagar un beneficio basado en sueldos futuros y el cumplimiento de ciertos requisitos, el empleador asume los riesgos por pérdidas actuariales debido a factores demográficos o financieros. El monto reconocido en el estado financiero debe ser el valor actuarial presente de la Obligación por Beneficios Definidos (OBPD), que representa el valor actual de los pagos futuros esperados como parte de la obligación resultante del servicio prestado por el empleado tanto en el período corriente como en períodos anteriores. Este monto, corregido por el valor de mercado de los activos del plan, si es el caso, se ajusta a su vez por efecto de las ganancias y pérdidas actuariales no reconocidas así como del costo de servicios pasados no reconocidos.

El pasivo reconocido en el estado de situación financiera respecto de los planes de pensiones de beneficios definidos es el valor presente de la obligación del beneficio definido a la fecha del estado de situación financiera. La obligación por el beneficio definido se calcula anualmente por actuarios independientes usando el método de costo de crédito unitario proyectado. Bajo este método los beneficios de pensiones deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del Plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio. Tomando en consideración el uso de hipótesis actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios.

Estas hipótesis reflejan el valor del dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de la pensión.

El costo de la jubilación patronal se carga a cada período fiscal en función del aumento en la antigüedad y en los sueldos de los trabajadores que laboran en la empresa a la fecha de valoración actuarial.

El pago de la jubilación patronal determina que es un Plan de Beneficio Definido; por lo que en el cálculo actuarial se estiman los sueldos futuros a la edad de jubilación, aplicando la respectiva probabilidad de llegar activo, para determinar la pensión de jubilación patronal que se pagará en forma vitalicia al jubilado. El monto total de este beneficio expresado en valor actual al 31 de diciembre de 2009 y que consta en la cuenta Pasivo (RESERVA) es la provisión que debe contabilizarse a esta fecha.

b. Beneficios por desahucio.

La empresa debe reconocer los beneficios por terminación del vínculo laboral equivalente al 25% de su último sueldo multiplicado por el número de años de servicio. Los beneficios que vencen en más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se descuentan a su valor presente.

c. Participación de trabajadores en las utilidades.

La compañía reconoce un pasivo y un gasto por participación de los trabajadores en las utilidades sobre la base del 15% de las utilidades líquidas de la compañía.

Impuesto a la renta diferido.

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, usando el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando la tasa tributaria vigente a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se registran 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. El costo de las obras vendidas de las urbanizaciones en proceso, se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

Convenios de Reservación de Viviendas

La reservación de la vivienda se realiza a través de la cancelación de la cuota inicial equivalente al 6% del valor de la vivienda.

Luego de la aprobación de la solicitud de reservación de la vivienda por parte del cliente, se firma el convenio de Reservación del bien inmueble.

La cuota de entrada (24% del valor de la vivienda) es financiada por la compañía en función el plazo acordado y pactado en el convenio de reservación (18 meses).

La gestión de la obtención del crédito hipotecario (70%), se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente.

Nota 3 –Inversiones Temporales

Al 31 de Diciembre del 2012 representan certificados de depósito bancario con vencimiento hasta Enero 2013 e interés promedio de 1.25 %.

Nota 4 – Cuentas por cobrar

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes	3,169,502.88	323,827.61
Empleados	88,265.46	25,803.06
Anticipo a proveedores y constructores	3,018,047.26	3,017,998.58
Deudores	359,972.85	851,557.50
Otros	4,661,464.72	1,718,720.67
Total	<u>11,297,253.17</u>	<u>5,937,907.42</u>

Nota 5 – Inventarios

Obras en proceso Urbanizaciones:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aura	6,904,127.55	7,079,697.57
Aura II	10,343,108.67	10,636,984.29
Boreal	15,145,600.63	15,027,041.97
Cosmos	18,234,838.62	17,676,029.19
Doral	18,611,103.02	16,975,906.00
Estelar	21,080,544.40	18,842,806.38
Floral	17,672,867.92	15,302,302.24
Galaxia	18,601,842.22	18,426,403.00
Hermes	16,216,417.84	11,773,155.73
Iris	6,477,209.18	5,427,703.00
Jupiter	13,940,955.66	8,628,809.00
Krypton	13,421,758.40	3,086,486.90
Luna	5,687,933.94	701,191.43
Marte	562,101.39	35,518.17
Etapas Futuras	6,239,777.27	1,549,061.86
Sub- total	<u>189,140,186.71</u>	<u>151,169,096.73</u>
Costos Liquidados	<u>-170,767,975.24</u>	<u>-135,256,641.64</u>
	<u>18,372,211.47</u>	<u>15,912,455.09</u>
Terrenos por Urbanizar	1,116,234.27	1,116,234.27
Materiales	4,549.44	7,730.69
	<u>19,492,995.18</u>	<u>17,036,420.05</u>

Proyectos y estudios	262,672.95	252,004.89
Urbanización	50,691,132.25	44,261,503.12
Licencias y permisos	2,029,154.51	1,671,284.55
Edificación	85,014,817.26	67,264,640.96
Equipamiento	22,528,407.29	18,884,695.81
Intereses y costos financieros	659,522.96	745,837.93
Otros Costos	9,854,299.02	7,588,178.43
	<u>189,140,186.71</u>	<u>151,169,096.73</u>

Nota 6 – Activo Fijo

	<u>2011</u>	<u>Adiciones/Venta</u>	<u>2012</u>
Maquinaria-Equipo y Herramientas	127,551.08	3,760.84	131,311.92
Muebles y enseres	270,513.05	49,311.46	319,824.51
Vehículo	248,488.99	22,502.80	270,991.79
Equipos de computación y Software	590,203.74	233,099.00	823,302.70
Otros activos	<u>139,048.54</u>	<u>28,802.00</u>	<u>167,850.54</u>
Subtotal	1,375,805.40	337,476.10	1,713,281.46

Nota 7 – Impuesto Diferido

Principales componentes del gasto por el impuesto a las ganancias

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gastos por el impuesto corriente	311,572.65	427,005.01
Gastos (Ingresos) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	<u>-7,074.32</u>	<u>-15,763.49</u>
Gastos por el impuesto a las ganancias	<u>304,498.33</u>	<u>411,241.52</u>

Explicación de la relación existente entre el gasto por el impuesto a las ganancias y la ganancia contable

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ganancia contable	1,529,891.31	1,997,599.60
Impuesto a la tasa impositiva vigente 23%	311,572.65	427,005.01
Efecto fiscal de los gastos que no son deducibles al calcular la ganancia fiscal:		
Ajuste de Inventarios		
Ajuste de Activos Financieros	-7,074.32	-11,240.36
Ajuste de Pasivos financieros	-	-
Provisión jubilación patronal y deshaucio	-	-4,523.12
Gastos por el impuesto a las ganancias	<u>304,498.33</u>	<u>411,241.53</u>

Nota 8 – Cuentas por Pagar

	2012	2011
Proveedores y contratistas	5,749,218.88	4,054,156.72
Reservación de viviendas	369,381.85	390,981.85
Fondos de garantía	49,071.07	83,314.78
Clientes	1,033,449.82	533,457.60
TOTAL	7,201,121.62	5,061,910.95

Nota 9 – Impuestos por pagar

	2012	2011
Retenciones en la fuente:	40,442.31	45,557.67
Retenciones de IVA	85,183.06	86,831.07
Impuesto al valor agregado	-	795.02
Impuesto a la Renta por Pagar	8,996.18	155,711.08
TOTAL	134,621.55	288,894.84

Nota 10 – Pasivo Acumulado

	2012	2011
Beneficios sociales por pagar:		
Aporte patronal	24,319.32	37,951.64
Décimo tercer y cuarto sueldo	61,893.90	46,942.51
Fondo de reserva	3,937.50	2,803.34
Vacaciones	153,788.09	116,352.66
Provisión jubilación y deshaucio	627,517.72	135,973.42
Participación trabajadores	229,483.70	302,004.46
SUB TOTAL	1,100,940.23	642,028.03
Intereses por pagar	6,753.13	32,012.78
TOTAL	1,107,693.36	674,040.81

Nota 11 – Pasivos Diferidos

Urbanizaciones:	2012	2011
Aura	7,140.43	8,985.23
Aura II	6,446.87	17,839.04
Boreal	8,774.16	18,969.59
Cosmos	7,263.85	37,189.33
Doral	6,335.71	62,407.25
Estelar	6,256.09	190,516.49
Floral	19,280.70	144,534.19
Galaxia	113,519.43	960,579.46
Hermes	167,070.03	2,065,708.90
Iris	1,214,993.13	1,057,955.15
Jupiter	2,692,033.62	3,864,636.63
Krypton	3,403,871.80	2,980,516.62
Luna	790,021.36	352,744.17
Marte	624,044.69	-
TOTAL	9,067,051.87	11,762,582.05

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 12 – Préstamo a largo plazo

	2012	2011
Banco Guayaquil	2,600,135.32	3,600,000.00
Banco Rumiñahui	741,878.74	
Fideicomiso Global de Adm.BCE	168,282.09	168,282.09
TOTAL	3,510,296.15	3,768,282.09
Menos vencimientos corriente	-1,685,359.17	-1,200,000.00
TOTAL	1,824,936.98	2,568,282.09

(1) Garantizamos por hipoteca abierta sobre 289.024,83 metros cuadrados de terrenos en el medio rústico El Buijo ubicado en la Parroquia Tarifa, propiedad de las compañías relacionadas MONTIJO S.A. y LANVIN S.A.

Nota 13 – Emisión de Obligaciones

Obligaciones emitidas con vencimientos trimestrales tanto para el capital como para intereses hasta abril del 2012, a una tasa de interés de la tasa pasiva más 3%, el mismo que ha sido cancelado en su totalidad a la fecha de su vencimiento.

Valor de Emisión de Obligaciones Colocadas	1,083,344.00
Menos vencimientos pagados	1,083,344.00
Valor Vencimientos Corrientes por Pagar	-

Nota 14- Otros Cuentas por Cobrar y Pagar relacionadas

Las Cuentas por Cobrar y Pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos con intereses del 8% y sin plazos definidos de pago, durante el año 2012 se consideraron los respectivos gastos e ingresos financieros respectivos.

	Cuentas por Cobrar		Cuentas por Pagar	
	2012	2011	2012	2011
Duifan	\$ 1,422,537.00	\$ 766,082.00		
Mastercommer	\$ 683,562.00	\$ 424,063.00		
Meisterblue	\$ 287,444.00	\$ 2,285.00	\$ 5,604.00	
Fawne	\$ 198,217.00	\$ 90,105.00		
Dismedsa	\$ 20,885.00		\$ 52,251.00	\$ 9,747.00
Argos	\$ 16,305.00	\$ 16,061.00		
Corpacel	\$ 35,339.00	\$ 5,665.00	\$ 3,990,733.00	\$ 525,843.00
	\$ 2,664,289.00	\$ 1,304,261.00	\$ 4,048,588.00	\$ 535,590.00

Nota 15- Otros Pasivos Financieros

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

El precio de adquisición de las acciones es de \$ 6.938.549,83 que serán cancelados de la siguiente manera: por cesión de acreencia que consta en el estado de situación financiera \$ 2.539.623,83, efectivo \$ 9.9917, a 30 días \$313.130,88, a 60 días \$ 316.364,03, y el saldo mediante 48 pagos mensuales hasta el 15 de mayo de 2017, con interés del 6%

	<u>2012</u>
Total	4,389,009.00
Menos vencimientos corrientes	(1,359,392.00)
	<u>3,029,617.00</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>
2014	1,051,323.00
2015	888,569.00
2016	865,210.00
2017	224,515.00
	<u>3,029,617.00</u>

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

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

Mediante Resolución de la Intendencia de Compañías de Guayaquil el 27 de diciembre de 2012 se ordenó la cancelación en el Registro Mercantil de la inscripción de la compañía Controlcorp S.A. "En liquidación" para lo cual acompaño a la petición el balance final de liquidación, cuadro de reporte del remanente del haber social y acta de Junta General de Accionistas realizada ante el notario Trigésimo del Cantón Guayaquil el 20 de diciembre de 2012.

Nota 16- Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2012 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

Nota 17.- Aportes para aumento de capital

En Agosto y Noviembre del 2008 se efectuó la aportación de \$ 72.323 en activo fijo por cuenta de los accionistas para su futura capitalización.

CORPORACION SAMBORONDON S.A.

CORSAM

Ing. Gina Pardo Navarrete
Presidente Ejecutivo

CORPORACION SAMBORONDON S.A.

CORSAM

CPA. Karla G. Mendi Patiño
Contadora