CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de
CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

Informe sobre los estados financieros

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

Responsabilidades de la administración por los estados financieros

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

Responsabilidad del auditor

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

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

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

Opinión

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

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

CESAR SOBREVILLA CORNEJO
REG. 22223

12 de marzo de 2013
Guayaquil – Ecuador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2012
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	Notas	2012	2011
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	4.337.114	3.311.904
Clientes y otras cuentas por cobrar	7	15.977.792	7.976.922
Otros activos financieros	8	-	746.667
Inventarios	9 y 12	48.019.951	49.524.352
Activo por impuesto corriente	15	-	1.188
Gasto pagado por anticipado		5.452	3.741
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		68.340.309	61.564.774
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Mobiliario y equipo	10	630.616	382.113
Inversiones en acciones	11	49.440	-
Activo por impuesto diferido	15	81.811	98.983
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		761.867	481.096
TOTAL ACTIVOS		69.102.176	62.045.870
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES			
Obligaciones financieras	12 y 9	5.892.486	5.916.041
Obligaciones emitidas	13	1.052.196	1.099.662
Proveedores y otras cuentas por pagar	14	2.872.885	2.446.415
Pasivo por impuesto corriente	15	120.710	118.741
Beneficios a los empleados	16	571.611	422.220
Ingresos diferidos	17	16.743.375	17.142.901
Otros pasivos financieros	18	3.646.894	2.086.062
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		30.900.157	29.232.042
PASIVOS NO CORRIENTES			
Obligaciones financieras	12 y 9	6.914.391	3.852.114
Obligaciones emitidas	13	3.075.000	-
Otros pasivos financieros	18	20.346.601	22.688.379
Beneficios a los empleados a largo plazo	16	294.722	225.205
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		30.630.714	26.765.698
TOTAL PASIVOS		61.530.871	55.997.740
PATRIMONIO			
Capital suscrito	19	500.000	500.000
Reserva legal	20	123.470	1.000
Aportes de accionistas para futura capitalización		152.299	152.299
Resultados acumulados	21	6.795.535	5.394.831
TOTAL PATRIMONIO		7.571.304	6.048.130
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		69.102.176	62.045.870

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	Notas	2012	2011
VENTAS	22	33.388.619	28.743.165
COSTO DE VENTAS	22 y 24	26.109.187	22.704.789
UTILIDAD BRUTA		7.279.432	6.038.376
OTROS INGRESOS	23	445.501	271.343
GASTOS:			
Administrativos	24	2.894.557	2.509.888
Ventas	24	1.579.488	1.416.849
Financieros	11 y 12	1.303.342	901.707
		5.777.387	4.828.443
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		1.947.546	1.481.276
Impuesto a la renta	15	424.373	319.333
UTILIDAD INTEGRAL DEL AÑO		1.523.173	1.161.943
UTILIDAD POR ACCIÓN		3,05	2,32

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	Notas	Capital suscrito	Reserva legal	Aportes de accionistas para futura capitalización	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldo al 31 de diciembre de 2011		2.000	1.000	650.299	994.561	1.647.860
Aumento de capital	18	498.000	-	(498.000)	-	-
Superávit por valuación					3.238.328	3.238.328
Utilidad integral del año		-	-	-	1.161.943	1.161.943
Saldo al 31 de diciembre de 2011		500.000	1.000	152.299	5.394.831	6.048.130
Apropiación		-	122.470	-	(122.470)	-
Utilidad integral del año		-	-	-	1.523.173	1.523.173
Saldo al 31 de diciembre de 2012	21	500.000	123.470	152.299	6.795.535	7.571.304

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	2012	2011
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros provenientes de clientes	33.005.460	31.193.575
Otros cobros por actividades de operación	128.705	271.343
Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(23.975.424)	(24.416.403)
Pagos a y por cuenta de empleados	(2.187.767)	(2.496.254)
Intereses pagados	(1.231.404)	(910.522)
Impuesto a la renta	(406.013)	(252.099)
Otros pagos por actividades de operación	(2.175.553)	(245.636)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	3.158.004	3.144.005
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de mobiliario y equipo	(423.109)	(222.091)
Venta de mobiliario y equipo	3.670	808
Venta de Propiedades de inversión	-	42.498
Préstamo otorgado a compañía relacionada	(7.388.869)	-
Adquisición de acciones	(1.440)	-
Aporte para futura capitalización en Genisec	(48.000)	-
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(7.857.748)	(178.785)
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACION:		
Emisión de obligaciones	4.127.196	-
Obligaciones financieras	14.500.000	5.000.000
Pagos de obligaciones emitidas	(1.099.662)	(2.166.662)
Pagos de obligaciones financieras	(10.714.610)	(1.544.187)
Otros activos financieros	(1.087.970)	(2.150.855)
EFECTIVO NETO PROVENIENTE (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACION	5.724.954	(861.704)
AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	1.025.210	2.103.516
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO	3.311.904	1.208.388
EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO	4.337.114	3.311.904

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

CORPORACIÓN CELESTE S.A. CORPACEL

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

	2012	2011
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	1.523.173	1.161.943
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo		
Depreciación de mobiliario y equipos	170.937	105.475
Provisión jubilación patronal y desahucio	69.517	155.310
Ajuste por interes financieros	(244.858)	-
Participación a los trabajadores	343.685	261.402
Impuesto a la renta	424.373	319.333
	2.286.827	2.003.463
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS		
Disminución (aumento) en clientes y otras cuentas por cobrar	(367.143)	1.348.229
(Aumento) disminución en inventarios	1.811.425	(1.540.442)
Disminución en activos por impuestos corrientes	1.188	4.475
(Aumento) en otros activos corrientes	(1.711)	(891)
(Disminución) aumento en proveedores y otras cuentas por pagar	426.470	(1.013.381)
(Disminución) en beneficios a los empleados	(194.294)	(173.892)
Aumento (disminución) en pasivo por impuesto corriente	(405.232)	(200.952)
Aumento (disminución) en ingresos diferidos	(399.526)	2.717.396
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	3.158.004	3.144.005

Ver notas a los estados financieros

Ing. Sergio Duarte Martínez
Gerente General

Sr. Freddy Lozano León.
Contador

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 24 de agosto de 2005 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 28 de septiembre de ese año en el Registro Mercantil. 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 "Ciudad Celeste" ubicado en el km 9 de la vía a Samborondon, el proyecto tiene una extensión de 200 hectáreas que incluye una isla de 56 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas con un total de 3911 solares y 3 áreas comerciales.

En sus inicios "Ciudad Celeste" fue desarrollada por Constructora Inmobiliaria Argos C.A. y Corpacel S.A. continúa su desarrollo a partir de la quinta urbanización, denominada La Serena.

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

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

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

2.1 Bases de preparación de estados financieros separados.

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.

De acuerdo con NIIF los estados financieros de una entidad que posee subsidiaria (entidad a la que se controla) se preparan sobre una base consolidada. Sin embargo, es permitido que, sea porque la legislación del país de la entidad lo requiere o si de forma voluntaria la entidad lo considera, se preparen estados financieros individuales de la empresa controladora, los que se denominan estados financieros separados.

En cumplimiento de las NIIF, Corporación Celeste S.A. Corpacel, también prepara estados financieros consolidados con Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec, empresa que se controla, pues posee el 80% de sus acciones y sobre la cual mantiene el poder de gobernar sus políticas operativas y financieras. Los estados financieros separados de Corpacel y Genisec son requeridos por las autoridades ecuatorianas respectivas, por lo tanto estos estados financieros separados reflejan la actividad individual de Corpacel sin incluir los efectos de la consolidación de éstos con los de Genisec.

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 las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

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

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo.

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

2.3 Activos y pasivos financieros

2.3.1 Clasificación

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

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

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

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

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

2.3.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

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

Medición inicial

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

Medición posterior

Activos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican

como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

a. Cuentas por cobrar a clientes: Son los valores adeudados por los clientes por las ventas de bienes realizadas en el curso normal de los negocios.

b. Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Representa préstamos efectuados, con tasas de interés pactadas al momento de la transacción, los intereses devengados se registran como ingresos financieros.

c. Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los anticipos a proveedores y constructores y anticipos de remuneraciones otorgados a los empleados de la Compañía.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.3.3 Deterioro de activos financieros

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

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

2.3.4 Baja de activos y pasivos financieros

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

2.4 Inventarios.

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

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

2.5 Mobiliario y equipo.

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

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

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

Muebles y enseres	10%
Maquinaria, equipos e instalaciones	10%
Equipo de computación y software	33%
Vehículos	20%
Otros activos	10%

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

El 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 3).

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

2.6 Inversiones en acciones

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

2.7 Impuestos.

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

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto

del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto a la renta diferido

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

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

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

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

2.8 Beneficios a los empleados

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

a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

b. Vacaciones: se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

c. Participación a los trabajadores: Calculaba en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año y se presenta como parte de los costos y gastos en función de la labor de la persona con derecho a este beneficio.

Beneficios de largo plazo:

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

Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al

trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa.

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

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

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

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

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

2.9 Ingresos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el 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.

2.10 Reconocimiento de ingresos.

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

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

2.11 Costos y gastos.

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

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

2.12 Transacciones en moneda extranjera

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

2.13 Compensación de saldos y transacciones.

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

2.14 Cambios en políticas contables y revelaciones

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

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

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

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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

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

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

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas incobrables es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas incobrables se carga a los resultados del año y las recuperaciones de cuentas provisionadas se acreditan a otros ingresos.

- Mobiliario y equipos: La determinación de las vidas útiles y valores residuales se deben evaluar al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

- Provisiones por beneficios a los empleados: Las hipótesis empleadas en el calculo actuarial de Jubilación patronal y desahucio; para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

- Impuesto a la renta diferido: La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

4.1 Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio),

riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

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

a. Riesgo de mercado

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

b. Riesgo de crédito

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

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

c. Riesgos de liquidez

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

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

Al 31 de diciembre del 2012	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	5.892.486	6.914.391	-
Obligaciones emitidas	1.052.196	2.050.000	1.025.000
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.729.133	-	-
Compañías relacionadas	143.752	-	-
Otros pasivos financieros	3.646.894	4.960.589	15.386.012

Al 31 de diciembre del 2011	Menos de 1 año	Entre 1 y 2 Años	Entre 2 y 5 años
Obligaciones financieras	5.916.041	3.852.114	-
Obligaciones emitidas	1.099.662	-	
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.446.415	-	-
Otros pasivos financieros	2.086.062	4.815.722	17.872.658

4.2. Administración del riesgo de capital

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

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

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

	2012	2011
Total deuda con terceros	43.800.453	38.088.674
Menos: Efectivo y equivalentes al efectivo	(4.337.114)	(3.311.904)
Deuda neta	39.463.339	34.776.770
Total patrimonio neto	7.447.578	6.048.130
Capital total	46.910.917	40.824.900
Ratio de apalancamiento	84.12%	85.19%

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

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

	Al 31 de diciembre del 2012		Al 31 de diciembre del 2011	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo				
Efectivo y equivalentes al efectivo	4.337.114	-	3.311.904	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Cuentas por cobrar a clientes	1.577.502	-	1.593.669	-
Compañías relacionadas	9.647.354	-	1.941.689	-
Otras cuentas por cobrar	4.752.936	-	4.441.564	-
Otros activos financieros	-	-	746.667	-
Inversiones a largo plazo	-	49.440	-	-
Total activos financieros	20.314.906	49.440	12.035.493	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	5.892.486	6.914.391	5.916.041	3.852.114
Obligaciones emitidas	1.052.196	3.075.000	1.099.662	-
Proveedores y otras cuentas por pagar	2.729.133	-	2.446.415	-
Compañías relacionadas	143.752	-	-	-
Otros pasivos financieros	3.646.894	20.346.601	2.086.062	22.688.379
Total pasivos financieros	13.464.461	30.335.992	11.548.180	26.540.493

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

6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	2012	2011
Efectivo en bancos	2.063.271	1.790.007
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo de 2013 e interés promedio de 3,73% (marzo de 2012 e interés del 3,07% en 2011)	2.273.843	1.521.897
	4.337.114	3.311.904

7 - CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2012	2011
Clientes	1.577.502	1.593.669
Anticipos a proveedores y constructores	2.963.471	2.629.653
Compañías relacionadas (Nota 25)	9.647.354	1.941.689
Préstamos a empleados	29.058	27.296
Otras	1.760.407	1.784.615
	15.977.792	7.976.922

8 - OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2011, representa el saldo de la compra venta de titulos valores, será cancelado mediante pagos trimestrales de $373.333 con vencimientos hasta abril de 2012 e interés del 7,54%.

9 - INVENTARIOS

	2012	2011
Obras en proceso Urbanizaciones		
Serena	1.677.643	1.436.899
Ría	883.511	1.157.800
Marina	1.650.838	3.498.212
Brisa	2.666.110	9.017.383
Riviera	636.650	609.445
Dorada	6.905.084	4.440.801
Cristalina	4.645.843	1.235.292
La Peninsula	2.007.468	137.090
Ciudad Celeste	14.195.290	-
La Isla	12.687.627	-
La Piazza	48.440	16.130
	48.004.504	21.549.052
Terrenos sin urbanizar	-	27.960.869
Suministros y materiales	15.447	14.430
	48.019.951	49.524.352

9 - INVENTARIOS (continuación)

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	2012	2011
Terrenos	35.015.968	6.873.417
Urbanización	34.782.607	28.642.084
Edificación	58.143.594	45.560.001
Equipamiento	12.068.799	9.147.109
Licencias y permisos	2.012.788	1.644.117
Costos financieros	4.147.108	3.854.610
Otros costos	8.068.945	5.953.832
Costos liquidados	(106.235.305)	(80.126.118)
	48.004.504	21.549.052

10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-11	Adiciones	Bajas	12-31-12
Muebles y enseres	340.258	81.032	(2.119)	419.171
Maquinaria y equipo e instalaciones	41.750	5.635	-	47.385
Equipos de computación y Software	743.457	279.656	(480.640)	542.473
Equipos de transporte	215.787	39.487	-	255.274
Otros activos	29.829	17.299	-	47.128
	1.371.082	423.109	(482.759)	1.311.432
Depreciación acumulada	(988.969)	(170.934)	479.089	(680.814)
	382.113	252.175	(3.670)	630.618

	12-31-10	Adiciones	Bajas	12-31-11
Muebles y enseres	313.893	26.365	-	340.258
Maquinaria y equipo e instalaciones	41.750	-	-	41.750
Equipos de computación y Software	642.981	100.476	-	743.457
Equipos de transporte	125.229	91.589	(1.031)	215.787
Otros activos	26.169	3.660	-	29.829
	1.150.022	222.090	(1.031)	1.371.082
Depreciación acumulada	(883.717)	(105.475)	223	(988.969)
	266.305	116.615	(808)	382.113

11 - INVERSIONES EN ACCIONES

	2.012	
	Valor Costo	% de Participación
Gestores Inmoecuacasa S.A. Genisec (1)	640	80
Samanes Norte Uno Samanoruno S.A. "en liquidación"	800	100
	1.440	

(1) Compañía dedicada a la promoción y concesión comercial de locales en el Centro Comercial La Piazza - Ciudad Celeste, como se indica en la Nota 1, debido a que se posee el 80% de participación, tambien se preparan estados financieros consolidados, incluye aporte para futuro aumento de capital por $48.000.

12 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

	2012	2011
Banco Internacional (2)		
Préstamos con vencimientos en octubre de 2012 e interés del 9,12%	6.863.680	5.068.400
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta julio de 2013 e interés del 9,07%	-	3.199.069
Banco de Guayaquil (3)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta junio de 2014 e interés de 7,88% y 9,02%	5.943.197	1.500.686
Sub-total	12.806.877	9.768.155
Menos vencimientos corrientes	(5.892.486)	(5.916.041)
	6.914.391	3.852.114

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2012	2011
2013	-	3.087.827
2014	6.914.391	764.287
	6.914.391	3.852.114

La compañía registro gastos financieros por $1.100.194 ($720.175 en 2011) en relación con los préstamos adquiridos y pagados durante el año.

(2) Garantizados por hipoteca abierta sobre 16,7571 y 11,2608 has de terreno en las urbanizaciones La Brisa y La Dorada avaluadas en $18.579.016 y $6.830.351 respectivamente.

(3) Garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar sobre el lote de terreno de 53 hectáreas en el predio rústico Isla de Buijo ubicado en la parroquia Tarifa cantón Samborondon avaluado en $23.320.000.

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS

	2012	2011
Primera emisión de obligaciones con vencimientos trimestrales de $541.665 hasta abril de 2012 e interés reajustable cada 90 días en base a la tasa pasiva referencial publicada por el BCE más 3%	-	1.099.662
Segunda emisión de obligaciones		
Obligaciones clase A con plazo de 1.440 días, con amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	4.027.196	-
Obligaciones clase B con plazo de 1.440 días, con amortización de capital anual y pago de interés trimestral a la tasa fija del 8% anual.	100.000	-
	4.127.196	1.099.662
Menos vencimientos corrientes	(1.052.196)	(1.099.662)
	3.075.000	-

13 - OBLIGACIONES EMITIDAS (continuación)

Los vencimientos de estas obligaciones son:

Años	2012	2011
2.014	1.025.000	-
2.015	1.025.000	-
2.016	1.025.000	-
	3.075.000	-

Las obligaciones están respaldadas por garantía general, es decir con todos sus activos no gravados, conforme lo dispone la Ley de Mercado de Valores, y con garantía específica de hipoteca a favor de los obligacionistas constituído por las compañías relacionadas Dismedsa S.A. y Megadome S.A. de lotes de terrenos de 90,3 hectáreas con un avalúo comercial de $6.953.250.

La compañía registró gastos financieros por $42.139 a una tasa promedio de 7,53% ($181.532 e interés del 7,54% en 2011) en relación con estas obligaciones.

14 - PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	2012	2011
Contratistas y proveedores	1.601.222	1.588.110
Clientes	845.259	573.236
Cuotas de reservación de vivienda (4)	253.100	252.900
Compañía relacionada (Nota 25)	143.752	-
Otras	29.552	32.169
	2.872.885	2.446.415

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

15 - IMPUESTOS

	2012	2011
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	-	1.188
Pasivo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	11.431	-
Impuesto al valor agregado	137	-
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	36.842	77.875
Impuesto al valor agregado	72.300	40.866
	120.710	118.741

15 - IMPUESTOS (continuación)

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	2012	2011
Gasto por impuesto corriente	407.201	256.572
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el origen y reversión de diferencias temporarias	17.172	62.761
Gasto por impuesto a la renta	424.373	319.333

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

	2012	2011
Utilidad según estados financieros, antes de impuesto a la renta	1.947.546	1.481.276
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	128.062	57.978
Ingresos exentos	-	(5.308)
Trabajadores con discapacidad	(75.779)	(39.617)
Incremento neto de trabajadores	(86.604)	
Gastos incurridos para generar ingresos exentos	-	796
Amortización de gastos preoperacionales	-	(426.074)
Ajustes por efecto NIIF	(142.784)	-
Utilidad gravable	1.770.441	1.069.051
Impuesto causado	407.201	256.572

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

	2012	2011
Saldo al inicio del año	(1.188)	(5.663)
Anticipo pagado	(393.840)	(249.362)
Retenciones de terceros	(742)	(2.736)
Impuesto a la renta	407.201	256.572
Saldo al final del año	11.431	(1.188)

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

	2012	2011
Saldo al inicio	98.983	161.744
Gasto (ingreso) fiscal por diferencias temporarias	(17.172)	(62.761)
Saldo al final	81.811	98.983

16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

CORTO PLAZO	2012	2011
Aporte patronal	24.106	20.162
Décimo tercer y cuarto sueldo	48.463	37.846
Fondo de reserva	6.447	4.358
Vacaciones	142.800	98.452
Participación a trabajadores	343.685	261.402
Salario digno	6.110	-
	571.611	422.220

El movimiento es el siguiente:

	2012	2011
Saldo al inicio del año	422.220	334.710
Provisión	1.059.490	875.835
Pagos	(910.099)	(788.325)
Saldo al final del año	571.611	422.220

LARGO PLAZO

El movimiento fue el siguiente:

Jubilación patronal	2.012	2.011
Saldo al inicio del año	170.501	55.561
Costo laboral	37.677	111.095
Costo financiero	11.935	3.845
Saldo al final del año	220.113	170.501

Bonificación por desahucio

Saldo al inicio del año	54.704	14.334
Costo laboral	16.909	39.365
Costo financiero	3.829	1.005
Beneficios pagados	(833)	
Saldo al final del año	74.609	54.704
	294.722	225.205

17 - INGRESOS DIFERIDOS

	2012	2011
Urbanizaciones		
Serena	1.121.771	454.582
Ría	484.922	667.838
Marina	1.489.624	2.175.710
Brisa	2.967.594	8.619.283
Dorada	4.232.460	4.065.423
Cristalina	5.159.553	1.160.065
Riviera	258.061	-
La Peninsula	1.029.370	-
	16.743.375	17.142.901

18 - OTROS PASIVOS FINANCIEROS

Representan el valor a pagar por la adquisición del 90,95% de las acciones de la compañía Mandato Punto Casa S.A. "En liquidación" y el 100% de las acciones de la compañía Ecuashop S.A. "En liquidación", que serán cancelados mediante 120 pagos mensuales, con vencimientos hasta el 15 de junio de 2022 y un interés fijo del 3%.

	2012	2011
Total	23.993.495	24.774.441
Menos vencimientos corrientes	(3.646.894)	(2.086.062)
	20.346.601	22.688.379

Los vencimientos de éstas obligaciones son:

Años	2012	2011
2013	-	2.342.010
2014	2.473.943	2.473.712
2015	2.486.645	2.486.645
2016	2.562.279	2.562.279
2017	1.394.404	1.394.403
2018	2.408.372	2.408.372
2019	2.481.625	2.481.625
2020	2.557.106	2.557.106
2021	2.634.883	2.634.883
2022	1.347.344	1.347.344
	20.346.601	22.688.379

Durante el año 2012 la compañía registró gastos financieros por $307.024 en relación con éstos créditos.

19 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 500.000 acciones ordinarias de $ 1,00 de valor nominal unitario.

Mediante escritura pública inscrita en el Registro Mercantil el 24 de enero de 2011 se aumento el capital suscrito en $498.000.

La composición accionaria es la siguiente:

		No de acciones		
Nomrbre	Nacionalidad	2.012	2.011	%
South American Real Estate Investors Corp.	Panamá	499.999	499.999	99,9998
Dismedsa S.A.	Ecuador	1	1	0,0002
		500.000	500.000	100,00

20 - RESERVA LEGAL

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

21 - RESULTADOS ACUMULADOS

	2012	2011
Utilidades acumuladas, distribuibles	4.422.048	3.021.344
Superávit por valuación	3.238.328	3.238.328
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF (5)	(864.841)	(864.841)
	6.795.535	5.394.831

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

22 - VENTAS Y COSTO DE VENTAS

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

	Ventas		Costo de Ventas	
Urbanizaciones	**2012**	**2011**	**2012**	**2011**
La Serena		1.163.464	-	973.790
La Ría	2.090.080	2.105.901	390.346	1.724.043
La Marina	3.688.676	7.685.965	3.070.848	6.333.797
La Brisa	16.424.758	17.787.835	12.893.689	13.673.159
La Dorada	11.182.105	-	9.751.484	-
La Riviera	3.000	-	2.820	-
	33.388.619	28.743.165	26.109.187	22.704.789

23 - OTROS INGRESOS

	2012	2011
Intereses ganados	379.270	157.649
Ganancia en venta de vehículo	-	10.443
Otros	66.231	103.251
	445.501	271.343

24 - COSTOS Y GASTOS

	2012	2011
Resumen de costos y gastos:		
Costo de ventas	26.109.187	22.704.789
Gastos administrativos y de ventas	4.474.045	3.926.736
	30.583.232	26.631.525

24 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

Detalle por naturaleza:	2012	2011
Consumo de materias primas y consumibles	23.115.301	21.675.247
Remuneraciones y beneficios a los empleados	3.152.450	2.744.640
Honorarios profesionales	768.665	679.785
Impuestos y contribuciones	132.843	75.948
Arriendos de inmuebles	124.675	139.951
Mantenimiento y reparaciones	221.322	191.957
Publicidad	425.132	348.065
Depreciación	170.934	105.475
Otros gastos	2.471.910	670.457
	30.583.232	26.631.525

Remuneraciones y beneficios a los empleados

Sueldos y salarios	1.950.277	1.773.073
Beneficios sociales	408.033	202.558
Aportes al IESS	380.938	352.297
Jubilación patronal y desahucio	69.517	155.310
Participación a los trabajadores	343.685	261.402
	3.152.450	2.744.640

25 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

	Cuenta por cobrar		Cuenta por pagar	
	2012	2011	2012	2011
Corsam	3.950.568	517.626	-	-
Dismedsa	3.639.412	682.339	-	-
Meisterblue	1.734.325	200.549	-	-
Argos	-	493.175	143.752	-
Gesinec	244.000	-	-	-
Bluetelsa	79.049	48.000	-	-
	9.647.354	1.941.689	143.752	-

Las cuentas por cobrar y pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos, con interés del 8% y sin plazos definidos de pago, durante el año 2012 se registraron ingresos financieros por $316.797.

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

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.