

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

I. OPERACIONES

La Compañía se constituyó el 25 de junio de 2008 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador, inscrita en el Registro Mercantil el 3 de julio de 2008. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El 20 de abril del 2011, mediante inscripción en el Registro Mercantil se resuelve la fusión con Casablen S.A., mediante el proceso de absorción, que incrementara su capital en US\$800.00.

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Sambocity, ubicado en el Cantón Daule en vía La Aurora. El Proyecto está compuesto por 12 etapas, en el 2012 se encuentra previendo la I etapa Hollywood Park y la II etapa Manhattan Park. Actualmente se encuentra en venta la III etapa Madison Park y la IV etapa Broadway Park.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas internacionales de Información Financiera "NIIF".

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos que se presentan

2.3 Efectivo y equivalente de efectivo - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo. El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.4.3 Método de depreciación y vidas útiles - El costo de la propiedad y los equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de las propiedades y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Vehículos	3

2.4.4 Retiro o venta de la propiedad y los equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de las propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

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

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.7 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. 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.

2.9 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origine simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el período que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.10 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

NiIF	Título	Efectiva a partir
Enmiendas a la NiIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros.	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otros resultados integrales	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisadas durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NiIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas):

NiIF	Título	Efectiva a partir
NiIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NiIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NiIF 9 y NiIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NiIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NiIF (NiIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NiIF Ciclo	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas emendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

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

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. ADM 08199 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2012. Conforme a esta Resolución, hasta el 31 de diciembre del 2011, la Compañía preparó sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2012, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su periodo de transición a las NIIF el año 2011, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero del 2011. La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2012:

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

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

Saldo		
31-dic-12		
US\$	42,107.06	US\$
Efectivo	238,823.54	
Bancos (1)		
Total	280,930.60	US\$

(1) Estos valores se encuentran disponibles en las cuentas corrientes de la compañía y no generan interés alguno.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

Costo:	Saldo al 01/01/2012	Adiciones	Venta y/o Bajas	Ajustes	Saldo al 31/12/2012
Muebles y enseres	125,668.92	370.86	(2,108.64)		123,931.14
Vehículos	76,240.70				76,240.70
Otros activos fijos	489.60	370.86	(408.01)	(81.60)	200,171.83
Depreciación	(1,586.93)	(27,617.79)	(2,516.65)	81.60	(29,123.12)
Acumulada	200,812.29	(27,246.93)	(2,516.65)		171,048.71

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Samboclay, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo y derechos fiduciarios corrientes.

7. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde a un contrato de concesión comercial celebrado con Ecuafarmacias & Asociados S.A. por un local comercial bajo el nombre de Pharmacy, hasta el 2020

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponden a los préstamos otorgados por Mutualista Pichincha, Banco Bolivariano, Banco del Austro, BEV según detalle adjunto

Banco	Emisión	Fecha de Vencimiento	Tasa	Valor
Mutualista Pichincha	01/04/2011	27/03/2013	9.12%	1,050,000.00
Mutualista Pichincha	15/11/2011	17/05/2013	9.12%	295,000.00
Mutualista Pichincha	11/10/2011	08/04/2013	9.12%	155,000.00
Banco Bolivariano C.A.	09/12/2011	08/12/2014	9.72%	40,439.50
Banco del Austro S.A.	30/10/2012	04/01/2013	14.17%	360,147.47
Banco del Austro S.A.	29/11/2012	04/01/2013	14.17%	443,952.17
Banco del Austro S.A.	25/04/2012	25/10/2013	14.17%	279,836.69
Banco del Austro S.A.	27/09/2012	22/09/2013	14.17%	163,350.68
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	06/07/2011	25/07/2013	4.89%	2,100,664.97
Banco Ecuatoriano de la Vivienda	29/07/2010	26/07/2013	4.89%	893,278.36
Menos: Porción corriente				5,781,669.84
				(5,760,465.15)
				21,204.69

9. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

Saldo al	31/12/2012	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	750,852.35	US\$
Gastos no deducibles	40,220.10	
Utilidad Gravable	791,072.45	
Impuesto a la Renta Causado (1)	181,946.66	
Anticipo Calculado (2)		
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados		US\$
	181,946.66	
		181,946.66

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización

(2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$181,946.66; ya que para el año 2012 no le correspondía el cálculo del anticipo de impuesto a la renta.

10. PATRIMONIO

8.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado representa 600,800 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

8.1 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Ing. Fausto MianHing López
Gerente General

C.P.A. Betty Benítez V.
Contador