



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011



CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Balance General
Estado de Resultado
Estado de Evolución del Patrimonio
Estado de Flujo de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$. Dólares estadounidenses



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Dictamen del Auditor Independiente

Abril 3 del 2012

A los Señores Accionistas de
CIUDAD SANTIAGO SANCITY S.A.
Guayaquil - Ecuador

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **Ciudad Santiago SANCITY S.A.**, los cuales comprenden el balance general, al 31 de diciembre del 2011; y los correspondientes Estados de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por el año terminado a esa fecha, el resumen de las políticas de contabilidad significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

2. La administración de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las normas internacionales de contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error; seleccionando y aplicando políticas contables apropiadas, y haciendo estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestras auditorías. Efectuamos nuestras auditorías de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría y aseguramiento NIAA. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos así como que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa.

Guayaquil:

Junín 203 y Panamá
Edificio Teófilo Bucaram 4to. piso
Telf.: 2305169 - 2304762 • Telefax: 2304983 • Cel.: 098-452649
Casilla: 09-01-16219
Email: pfcotad@easynet.net.ec

Quito:

Av. Brasil N 4038 y Charles Darwin ,
Edificio Kaufer 4to piso oficina 9
Telf.: 023318022 - 023317454 - Cel.: 099-666108
Email: pfcotadores@cablemodem.com.ec
lapaez@cablemodem.com.ec. Casilla: 17-21-745



PAEZ, FLORENCIA & CO. Cía. Ltda.
Contadores Públicos

Una auditoría incluye aplicar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o a error. Al efectuar esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros que se acompañan, presentan razonablemente en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **Ciudad Santiago Santcity S.A.**, al 31 de diciembre del 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador.
5. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2011, se emite por separado.


SC. RNAE N° 434




William Florencia Nevárez
Socio
RNC-22.712

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Balance General

Al 31 de diciembre del 2011

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>		<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	
ACTIVO CORRIENTE		PASIVO CORRIENTE	
Caja bancos (Nota 1)	27.106	Obligaciones bancarias por Pagar (Nota 8)	4.965.241
Inversiones (Nota 2)	580.000	Cuentas por Pagar (Nota 9)	10.409.464
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	4.783.571	Total pasivo corriente	15.374.705
Obras en ejecución (Nota 4)	8.489.289		
Inventarios (Nota 5)	1.619.650	Pasivos a Largo Plazo (Nota 10)	3.318.171
Total activo corriente	15.499.616	Total pasivo	18.692.876
ACTIVO NO CORRIENTE		PATRIMONIO	
Activos fijos (Nota 6)	37.592	Capital social (Nota 12)	800
Otros Activos (Nota 7)	3.165.271	Reserva Legal (Nota 13)	283
		Resultados acumulados (Nota 14)	2.555
		Utilidad del Ejercicio	5.965
		Total patrimonio	9.603
	18.702.479		18.702.479

Ver política de contabilidad y notas a los estados financieros



Sr. José Luis Funguini Zambrano
Representante Legal

Wuidad Jefeud M.
Ing. Wuidad Jefeud
Contador Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

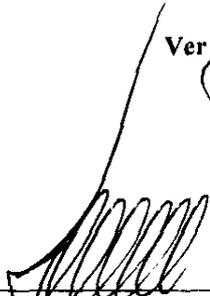
Estados de Resultados

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011

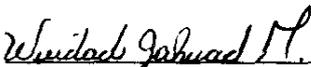
(En dólares estadounidenses)

Ventas	
Otros ingresos	165.032
Total de Ingresos	165.032
Gastos Operativos	(139.695)
Otros egresos	(17.475)
Total de Gastos	(157.170)
Utilidad antes de Participación a Trabajadores e Impuesto a la Renta	7.862
Participación trabajadores (Nota 11)	-
Impuesto a la Renta (Nota 11)	(1.897)
Utilidad del ejercicio	5.965

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sr. José Luis Furoiani Zambrano
Representante Legal




Ing. Wuidad Jahuad
Contador Registro No 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Estados de Evolución del Patrimonio

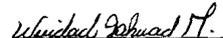
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011

(En dólares estadounidenses)

	Capital Social	Capital suscrito no pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2010	800	(600)	283	-	2.555	3.038
Transferencia de resultados acumulados	-	-	-	2.555	(2.555)	-
Pago de capital suscrito no pagado	-	600	-	-	-	600
Utilidad del Ejercicio	-	-	-	-	7.862	7.862
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(1.897)	(1.897)
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	-	283	2.555	5.965	9.603


 Sr. José Luis Furoiani Zambrano
 Representante Legal




 Ing. Wujdad Yahud
 Contador Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

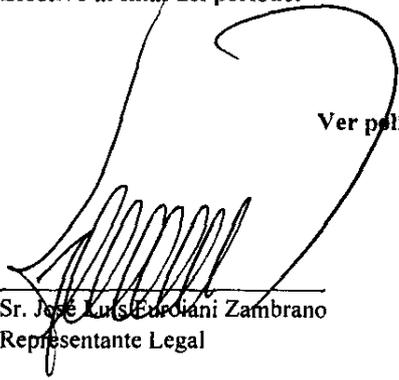
Estado de Flujos de Efectivo

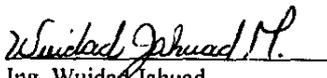
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011

(En dólares estadounidenses)

Flujos de efectivo por las actividades de operación	
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5.491.651)
Otros ingresos y egresos netos	<u>145.660</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(5.345.991)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión	
Adquisición de activos fijos	(32.725)
Disminución de Inversiones	<u>1.270.000</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de inversión	<u>1.237.275</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento	
Sobregiros recibidos	4.785
Préstamos pagados	(1.202.269)
Préstamos recibidos a largo plazo	<u>5.270.423</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>4.072.939</u>
Disminución neta del efectivo	(35.777)
Efectivo al inicio del período	<u>62.883</u>
Efectivo al final del período.	<u>27.106</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros

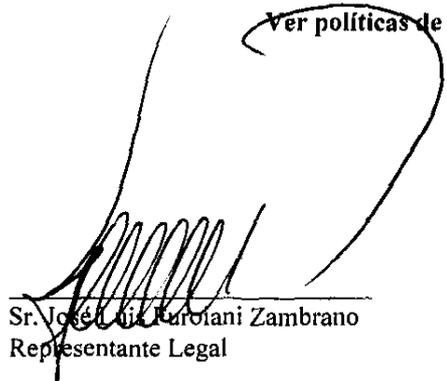

Sr. José Luis Euroiani Zambrano
Representante Legal

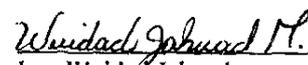

Ing. Wuidad Jahuad
Contador Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY
Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto
utilizado en las Actividades de Operación
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2011
(En dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>
Utilidad neta	5.965
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación	
Depreciación	4.471
Reclasificación de Activos fijos	1.394
Bajas de cargos diferidos	1.042
Provisión impuesto a la renta	1.897
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	14.769
Aumento en Cuentas por cobrar	(3.313.583)
Aumento en Obras en ejecución e Inventarios	(10.108.939)
Aumento en cuentas por Pagar	6.727.275
Aumento en otros Activos	1.335.359
Disminución en otros Pasivos	(872)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	(5.345.991)

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


 Sr. José Luis Parolani Zambrano
 Representante Legal


 Ing. Wuidad Jahuad
 Contador Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2011

Descripción del negocio y objeto social

Ciudad Santiago S.A. Santcity, fue constituida el 16 de Septiembre del 2009, de acuerdo a la Resolución de la Superintendencia de Compañías No.SC.IJ.DJC.G.09.0005746 del 21 de Septiembre del 2009; e inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil el 28 de Septiembre del 2009.

Su objeto social principal es el negocio de la promoción inmobiliaria en todas sus fases, a la compra, venta y alquiler, construcción y remodelación de toda clase de bienes inmuebles y prestación de servicios vinculados a la gestión inmobiliaria en general.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con normas y prácticas de contabilidad establecidas en el Ecuador. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICI.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs y dispone que las referidas Normas sean de aplicación obligatoria por parte de las entidades sujetas a su control y vigilancia, para el registro, preparación y presentación de estados financieros a partir del 1 de enero del 2009.

Esta disposición ha sido ratificada, mediante Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008, Resolución N° ADM 08199. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008, Resolución N° 08.Q.IJ.0011 de la Superintendencia de Compañías, se decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras Niifs, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Tal cual se describe en la nota 19 de eventos subsecuentes, mediante Registro Oficial N° 372 del 27 de enero del 2011, Resolución SC.Q.ICI.CPAIFRS.11.01 de la Superintendente de Compañías, se decide que aplicarán las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), para el registro, preparación y presentación de estados financieros, a partir del 1 de enero del 2012, todas aquellas compañías que califiquen como Pymes que cumplan las condicionantes señaladas en la referida Resolución.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este grupo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia a la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), a partir del año 2011.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2011

En base a estos lineamientos, Ciudad Santiago S. A. Santcity debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables más importantes seguidas por la Compañía

Activo fijo

Están expresados al costo de adquisición, las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan al incurrirse, mientras que la mejoras de importancia se capitalizan. El costo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil de los activos relacionados.

Las tasas de depreciación anual de los activos fijos son los siguientes:

<u>Activo</u>	<u>Tasas</u>
Muebles y enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Vehículos	20%
Equipos de Computación	33.33%

Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta ha sido calculada aplicando la tasa del 24% de acuerdo con disposiciones legales vigentes. Dicha provisión se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen la tasa de impuesto antes descrita de las utilidades gravables. Para el ejercicio 2011 dicha tasa se reduce al 14% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la inversión de utilidades no se materializa hasta el 31 de diciembre del año siguiente, la Compañía deberá cancelar la diferencia de impuesto con los recargos correspondientes. La reinversión de utilidades se relaciona con el destino de las mismas en el sentido de que deben orientarse a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2011

Están exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, publicado en el Suplemento al Registro Oficial N° 351 del 29 de diciembre del 2010, se establecen incentivos fiscales a las inversiones. Entre los aspectos relevantes se anotan:

- 1) Se reduce la tasa de impuesto a la renta, de forma progresiva, esto es: en el año 2011 el 24%, el año 2012 el 23% y del año 2013 en adelante el 22%. Adicionalmente, los contribuyentes administradores u operadores de una Zona Especial de Desarrollo Económico (ZEDE) tendrán una rebaja adicional de 5 puntos en la tasa del impuesto a la renta.

Se establecen como deducibles adicionales en el cálculo del impuesto a la renta ciertos conceptos de gastos, relacionados con los realizados por empresas medianas en capacitación técnica dirigida a investigación, desarrollo e investigación tecnológica, a) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, b) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, c) exoneración del pago del impuesto a la renta durante cinco años para las nuevas sociedades que se constituyan, cuyas inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito o Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos, d) Diferimiento del pago del impuesto a la renta y de su anticipo hasta por cinco años, para las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, e) los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de la masa salarial y g) exoneración de la retención en la fuente del impuesto a la renta en los pagos por intereses de créditos externos y líneas de crédito registradas, con tasas de intereses establecidas por el Banco Central del Ecuador y otorgadas por instituciones financieras del exterior, que no se encuentren domiciliadas en paraísos fiscales.

Reconocimiento de los ingresos

El ingreso por venta de productos será reconocido cuando los riesgos significativos y la propiedad de los bienes hayan sido transferidos al comprador.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

1. Caja Bancos

Conformado por:

Caja	100
Bancos nacionales	27.006
	<u>27.106</u>

2. Inversiones

Conformado por:

Banco de Guayaquil	a)	200.000
Banco General Rumiñahui	b)	380.000
		<u>580.000</u>

a) Corresponde a Certificado de Depósito celebrado el 29 de Julio del 2011, con tasa de interés del 6.50% y vencimiento el 16 de enero del 2012.

b) Corresponde a los siguientes certificados de depósito:

<u>Valor US\$</u>	<u>Inicio</u>	<u>Tasa</u>	<u>Vencimiento</u>
90.000	28/09/2011	5.75%	15/02/2012
200.000	19/07/2011	6.25%	14/02/2012
<u>90.000</u>	28/09/2011	5.50%	16/01/2012
380.000			

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

3. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Clientes			6,157
Deudores Varios		a)	230,290
Compañías relacionadas	(Nota 15)		4,533,154
Otras cuentas por cobrar			13,970
			<u>4,783,571</u>

- a) Incluye principalmente los saldos por \$ 56.308 del proveedor Ideal Alambrec, por anticipos a compra de armaduras metálicas y \$ 128.356 por anticipos a varios arquitectos a cargo de las obras en curso, entre otros.

La Compañía al 31 de diciembre del 2011, no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables, por considerar sus cuentas por cobrar totalmente realizables.

4. Obras en proceso

Conformado por:

Urbanización Infraestructura		7.398.099
Construcción Villas I etapa		1.091.190
		<u>8.489.289</u>

5. Inventarios

Conformado por:

Terrenos	a)	1,590,000
Materiales		29,650
		<u>1,619,650</u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

- a) Representa el valor del terreno que se encuentra garantizando la obligación con Mutualista Pichincha ver Nota 8.

6. Activos Fijos

Conformado por:

Muebles y Enseres	7.864
Vehiculos	22.312
Equipos de Computación	8.802
Equipos de Oficina	3.481
	<u>42.459</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(4.867)</u>
	<u>37.592</u>

El movimiento de activos fijos, en el período fue como sigue:

Costo			
Saldo inicial			3.111.105
Compras			32.725
Reclasificaciones a Fideicomisos	(Nota 7)	a)	(3.100.000)
Reclasificaciones de bienes menores			<u>(1.371)</u>
Saldo final			<u>42.459</u>

- a) Corresponde a reclasificación de terreno por \$ 3.100.000 transferido a un Fideicomiso en Garantía de obligaciones bancarias con el Banco de Guayaquil.

Depreciación acumulada			
Saldo inicial			373
Gasto del año			4.471
Ajustes			<u>23</u>
Saldo final			<u>4.867</u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

7. Otros Activos

Conformado por:

Fideicomiso de Garantía Sancity	(Nota 6)	a)	3,100,000
Impuestos y otros			65,271
Total			<u><u>3,165,271</u></u>

- a) Corresponde al Fideicomiso Mercantil de garantía celebrado el 14 de septiembre del 2010, entre Ciudad Santiago S.A. Santcity como hipoteca abierta, anticresis y prohibición voluntaria de enajenar y gravar dicho bien y a favor del Banco de Guayaquil para caucionar sus propias obligaciones y las contraídas por la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A. el mismo que consta de un solar de 470.000 metros cuadrados ubicado en el Km. 19.5 vía a Daule.

Beneficiario principal: Banco de Guayaquil
Beneficiario secundario: Ciudad Santiago S.A. Santcity
Fideicomitente o deudor: Ciudad Santiago S.A. Santcity
Codeudora: Furoiani Obras y Proyectos S.A.
Fiduciaria: Fides Trust administradora de negocios fiduciarios FITRUST S.A.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

8. Obligaciones bancarias por pagar

Conformado por:

Banco de Guayaquil

Saldo préstamo por \$ 17,000, concedido en Noviembre 05 del 2010, con tasa del 8.95% anual y vencimiento en Noviembre 15 del 2012

a) 8,204

Porción Corriente préstamo por \$ 2,325,000

(Nota 10) 498,244

Porción Corriente préstamo por \$ 25,000

(Nota 10) 12,212

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Porción corriente préstamo de \$ 2,050,000

(Nota 10) 1,012,269

Porción corriente préstamo de \$ 1,750,000.

(Nota 10) 429,527

1,441,796

Mutualista Pichincha

Préstamo por \$ 1,500,000, concedido en Septiembre 09 del 2011, con tasa del 9.33% anual pagadero al vencimiento con plazo a 6 meses; vencimiento en Marzo 07 del 2012.

b) 1,500,000

Banco del Austro

Préstamo por \$ 1,500,000, concedido en Diciembre 07 del 2011, con tasa del 12.00% anual pagaderos al vencimiento con plazo a 6 meses; vencimiento en Junio 04 del 2012.

c) 1,500,000

Total de Obligaciones Bancarias

4,960,456

Sobregiros Bancarios

Banco del Pichincha

4,785

4,965,241

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

- a) Préstamo garantizado con Hipoteca abierta con Fideicomiso de Garantía Santcity (Nota 7).
- b) Préstamo hipotecario comercial garantizado con lote de terreno ubicado en la hacienda Germania Km. 19 ½ vía Guayaquil-Daule.
- c) Préstamo comercial garantizado sobre firma, bajo convenio para avales bancarios celebrado entre las partes el 7 de Diciembre del 2011 por \$ 1.590.000 a 180 días plazo y una tasa del 4%; esta operación se renovará cada 180 días sin plazo fijo.

9. Cuentas por pagar

Conformado por:

Proveedores locales	a)	221.002
Anticipos de Clientes	b)	3.979.337
Compañías Relacionadas	(Nota 15)	3.762.252
Otros Acreedores	c)	2.434.651
Impuestos por pagar		12.114
Provisiones por pagar		108
Total		<u><u>10.409.464</u></u>

- a) Incluye principalmente \$ 40.909 correspondiente al 30% por posibles desestimientos en la compra de viviendas por parte de varios clientes, pactados dentro del contrato celebrado; \$ 19,250 correspondiente al proveedor Tajmahalsa S.A. por servicios de asesoría inmobiliaria; \$ 33.050 del proveedor Ideal Alambrec, por compra de armaduras metálicas; \$22.795 del proveedor Lesotho, por cuñas radiales realizados de marzo a octubre del 2011 y \$ 11.419 del Sr. Jorge Márquez por costos incurridos en las obras en ejecución facturadas en diciembre del 2011, entre otros.
- b) Corresponden a valores recibidos de clientes por concepto de cuotas por las compras de casas según los términos detallados en los respectivos contratos de cada uno de ellos.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

- c) Incluye principalmente el valor recibido por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda por \$2.380.000, correspondientes al Proyecto Habitacional Ciudad Santiago, aprobado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; el mismo que esta constituido por 476 bonos de \$5.000 cada uno, que serán aplicados a cada cliente previa calificación por la institución financiera, la vigencia de este proyecto es de 34 meses; e incluye el monto de \$ 54.561 correspondientes al fondo de garantía mantenido con los arquitectos encargados de las obras en ejecución el mismo que corresponde al 5% de la facturación recibida por avance de obras

10. Pasivos a Largo Plazo

Conformado por:

Banco de Guayaquil

Saldo préstamo por \$ 2,325,000, concedido en Julio 23 del 2010, con tasa del 8.95% anual y con vencimiento en Enero 26 del 2015

	a)	1,693,734
(-) Porción Corriente	(Nota 8)	<u>(498,244)</u>
		1,195,490

Saldo préstamo por \$ 25,000, concedido en Agosto 30 del 2011, con tasa del 8.95% anual y vencimiento en Septiembre 02 del 2013

	a)	22,131
(-) Porción Corriente	(Nota 8)	<u>(12,212)</u>
		9,919

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Préstamo de \$ 2,050,000, concedido en Octubre 28 del 2010, con tasa del 4.89% anual con 12 meses de gracia y vencimiento en Septiembre 11 del 2013.

	b)	1,804,558
(-) Porción Corriente	(Nota 8)	<u>(1,012,269)</u>
		792,289

Préstamo de \$ 1,750,000, concedido en Septiembre 20 del 2011, con tasa del 4.89% anual con 12 meses de gracia y vencimiento en Septiembre 09 del 2013.

	b)	1,750,000
(-) Porción Corriente	(Nota 8)	<u>(429,527)</u>
		1,320,473

Total		<u><u>3,318,171</u></u>
--------------	--	-------------------------

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

- a) Préstamos garantizados con Fideicomiso de Garantía Santcity (Nota 7).
- b) Préstamos garantizados con Fideicomiso Mercantil "Milano" pactados entre las partes mediante Escritura de mutuo hipotecario celebrado el 15 de septiembre del 2010, el cual está constituido de una Edificación de 725 metros cuadrados en Salinas.

11. Impuesto a la renta

Al 31 de Diciembre del 2011, la tasa impositiva del 24% rige el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole la tasa impositiva legal y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

Utilidad del ejercicio	7,862
15% participación empleados	a) -
	7,862
Partidas conciliatorias	
Más:	
Gastos no deducibles:	43
Base Imponible	7,905
24% Impuesto a la Renta	1,897

- a) No se estimó provisión para trabajadores ya que el único trabajador de la Compañía es el gerente general y a la vez accionista como tal no goza de este beneficio.

La Compañía no ha sido revisada por parte de las autoridades fiscales en ningún año.

12. Capital social

Al 31 de diciembre del 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a un valor de US\$ 1.00 cada una.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

13. Reserva Legal

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

Al 31 de diciembre del 2011, la compañía no efectuó dicha apropiación.

14. Resultados acumulados

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos, aumento de capital y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

15. Transacciones con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2011, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

Cuentas por Cobrar

Furoiani Obras y Proyectos S.A.

4.447.322

Consuinet S.A.

85.832

(Nota 3)

4.533.154

Cuentas por Pagar

Furoiani Obras y Proyectos S.A.

3.719.758

Consuinet S.A.

42.494

(Nota 9)

3.762.252

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2011

En dólares estadounidenses

Las principales transacciones que se realizaron con las partes relacionadas son:

Consuinet S.A.

Servicio de monitoreo y mercadeo	a)	299.777
Préstamos Entregados		(428.180)

Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Dirección técnica y gastos administrativos	b)	288.768
Arriendos	c)	80.080
Reembolso de Gastos	d)	6.352.133
Préstamos recibidos		474.259
Préstamos Entregados	e)	(4.831.784)

- a) Corresponden a facturas por servicios de monitoreo y mercadeo recibidos en el período.
- b) Corresponde a facturas de servicios recibidos por Dirección técnica y gastos de administración del Proyecto Ciudad Santiago.
- c) Corresponde a facturas por arriendos del local que ocupamos en el Parque California.
- d) Corresponde a pagos realizados a los arquitectos encargados de obras y pagos de compra de materiales y gastos menores incurridos en el avance de las obras en ejecución de Ciudad Santiago S.A. Santcity, asumidos por Furoiani Obras y Proyectos S.A. del cual se solicitó reintegro de los valores utilizados.
- e) Corresponden a préstamos concedidos a Furoiani Obras y Proyectos sin pagarés firmados ni vencimientos pactados.

16. Eventos subsecuentes

La operación bancaria mantenida con la Mutualista Pichincha (Nota 8) fue renovada por el monto total en Marzo 16 del 2012 con pagos mensuales de capital e interés con vencimiento a Septiembre 16 del 2018, con tasa del 9.33% anual.

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros Abril 3 del 2012, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.
