



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



CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación

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



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



Dictamen del Auditor Independiente

Febrero 15 del 2013

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 Santicity S.A.**, los cuales comprenden el Estado de Situación, al 31 de diciembre del 2012 y 2011; y los correspondientes Estados de Resultados, Estado de Evolución del Patrimonio y de Flujos de Efectivo por los años terminados a esas fechas, 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 información financiera. 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. 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.



PÁEZ, 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 de los estados financieros en conjunto.

Consideramos 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 Santeity S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y 2011, los resultados de sus operaciones, la evolución del patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas internacionales de información financiera.
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 2012, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia Nevárez
Socio
RNC-22.712

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

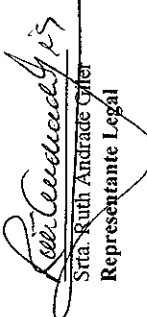
Estado de Situación

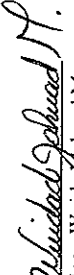
Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

<u>ACTIVO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja bancos (Nota 1)	101.395	27.106	Obligaciones Bancarias (Nota 8)	5.438.223	4.965.241
Inversiones (Nota 2)	-	580.000	Cuentas por Pagar (Nota 9)	12.358.560	10.409.464
Cuentas por Cobrar (Nota 3)	2.735.878	4.783.571	Total pasivo corriente	17.796.783	15.374.705
Obras en Ejecución (Nota 4)	13.723.925	8.489.289			
Inventarios (Nota 5)	2.099.766	1.619.650			
Total activo corriente	18.660.964	15.499.616	Pasivo a largo plazo		
			Pasivo a largo plazo (Nota 10)	3.828.492	3.318.171
Propiedades y Equipos (Nota 6)	46.236	37.592	Total pasivo	21.625.275	18.692.876
Otros Activos (Nota 7)	4.310.352	3.165.271			
			PATRIMONIO		
			Capital social (Nota 12)	800	800
			Reserva Legal (Nota 13)	283	283
			Resultados Acumulados (Nota 14)	8.520	2.555
			Resultados Acumulados por Adopción NIIF (Nota 15)	1.257.250	-
			Utilidad del Ejercicio	125.424	5.965
			Total patrimonio	1.392.277	9.603
	23.017.552	18.702.479		23.017.552	18.702.479

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Cifer
Representante Legal


Ing. Wuiad Jahua Mora
Contador General
Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

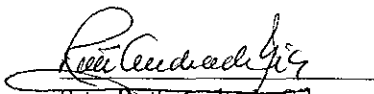
Estado de Resultados

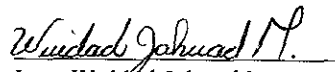
Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ingresos		
Ingresos por Contrato	2.624.721	-
Ingresos por Reembolsos	8.061	
Otros Ingresos	<u>624.109</u>	<u>165.032</u>
	3.256.891	165.032
Costo de ventas		
Costos por Venta de Villas	(582.900)	-
Costo por Construcción de Villas	<u>(1.585.325)</u>	<u>-</u>
	(2.168.225)	-
Utilidad bruta en ventas	1.088.666	165.032
Gastos operativos	(891.455)	(139.695)
Gastos financieros	(3.234)	-
Gastos por Reembolso	(8.061)	-
Egresos no operacionales	<u>(4.974)</u>	<u>(17.475)</u>
	(907.724)	(157.170)
Utilidad antes de Participacion a trabajadores antes del impuesto a la Renta	180.942	7.862
Participacion a trabajadores	-	-
Impuesto a la renta causado (Nota 11)	<u>(55.518)</u>	<u>(1.897)</u>
Utilidad neta	<u>125.424</u>	<u>5.965</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Giler
Representante legal


Ing. Wuiad Jahud Mora
Contador General
Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Estado de Evolución del Patrimonio

Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

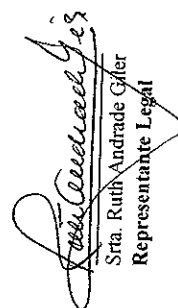
2012

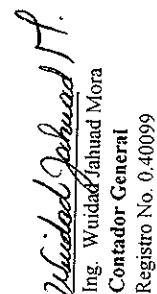
	Capital Social	Capital Suscrito No Pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultados Acumulados NIIF	Utilidad del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	-	283	2.555	-	5.965	9.603
Transferencia de resultados acumulados	-	-	-	-	-	(5.965)	-
Resultados Acumulados por Adopción NIIF	-	-	-	5.965	-	-	-
Utilidad del ejercicio	-	-	-	-	1.257.250	-	1.257.250
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	180.942	180.942
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	-	283	8.520	1.257.250	(55.518)	(55.518)
						125.424	1.392.277

2011

	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	-	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

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Giler
Representante Legal


Ing. Wuidad Jahua Mora
Contador General
Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Estado de Flujo de Efectivos

Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	5.168.554	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(6.622.682)	(5.491.651)
Otros egresos e ingresos netos	<u>(16.269)</u>	<u>145.660</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1.470.397)</u>	<u>(5.345.991)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
Adquisición de propiedades y equipos	(18.617)	(32.725)
Disminución de Inversiones	<u>580.000</u>	<u>1.270.000</u>
Efectivo neto provisto en las actividades de inversión	<u>561.383</u>	<u>1.237.275</u>
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento		
Sobregiros (pagados) recibidos	(4.785)	4.785
Préstamos recibidos (pagados) a corto plazo	477.767	(1.202.269)
Préstamos recibidos a largo plazo	<u>510.321</u>	<u>5.270.423</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento	<u>983.303</u>	<u>4.072.939</u>
Aumento (Disminución) neta del efectivo	74.289	(35.777)
Efectivo al inicio del período	<u>27.106</u>	<u>62.883</u>
Efectivo al final del período.	<u>101.395</u>	<u>27.106</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Sra. Ruth Andrade Giler
Representante Legal


Ing. Wuidad Jahud Mora
Contador General
Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto utilizado en las Actividades de Operación

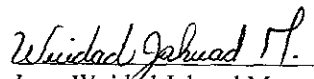
Por los periodos terminados al 31 de diciembre del 2012 y 2011

(En dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad neta	125.424	5.965
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto utilizado en las actividades de operación		
Depreciación	9.973	4.471
Reclasificaciones de Activo fijo	-	1.394
Cargos diferidos	58.066	1.042
Provisión Impuesto a la Renta	<u>55.518</u>	<u>1.897</u>
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	248.981	14.769
Disminución (Aumento) en Cuentas por cobrar	1.911.663	(3.313.583)
Aumento en Obras en ejecución e Inventarios	(5.714.753)	(10.108.939)
Aumento en Cuentas por pagar	1.892.025	6.727.275
Disminución en Otros activos	190.135	1.335.359
Aumento (Disminución) en Otros pasivos	<u>1.552</u>	<u>(872)</u>
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación	<u>(1.470.397)</u>	<u>(5.345.991)</u>

Ver políticas de contabilidad y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Giler
Representante Legal


Ing. Wuidad Jahud Mora
Contador General
Registro No. 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 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.

La compañía no dispone de personal en relación de dependencia sus operaciones las realiza mediante personal de la compañía accionista mayoritaria Furoiani, Obras y Proyectos FOP.

Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)

Los estados financieros adjuntos fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera. Con fecha 4 de septiembre del 2006, Registro Oficial N° 348, la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución N° 06.Q.ICL.004, resuelve adoptar las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF 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 Resolución N° ADM 08199 publicada en el Registro Oficial N° 378 SP del 10 de julio del 2008. Mediante Registro Oficial N° 498 del 31 de diciembre del 2008 y Resolución N° 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías decide prorrogar la fecha de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras NIIF, para lo cual se establece un cronograma que va a partir del 1 de enero del 2010 al 1 de enero del 2012.

Mediante Resolución N° SC.ICL.CPAIFRS.G11.010 del 11 de octubre del 2011, se emite el Reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF completas y de los Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), según el artículo tercero, se sustituye el numeral 3 del artículo primero de la Resolución N° 08.G.DSC.010, estableciéndose tres condiciones para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En base a estas disposiciones, la compañía debe preparar sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) en el ejercicio 2012, estableciéndose el 2011 como año de transición.

En base a estos lineamientos, Ciudad Santiago S.A. Santcity, decidió aplicar las Normas Internacionales de Información Financieras para Pequeñas y Medianas Entidades, a partir del 1 de enero del 2011, esto es en el período de transición.

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad significativas se detallan a continuación

a) Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas entidades (PYMES) 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 del 2000.

b) Exenciones aplicadas al balance de apertura

Este es el primer año en el que la Compañía ha preparado sus estados financieros de acuerdo con las NIIF, ha aplicado determinadas exenciones incluidas en la NIIF 1, relativas a la primera aplicación de las NIIF.

La compañía ha adoptado las siguientes excepciones en el balance de apertura en la fecha de transición:

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

b1) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 Beneficios a Empleados, la compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación” según el cual no se reconocen algunas pérdidas y ganancias actuariales. La aplicación retroactiva de este enfoque requerirá que la compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF.

No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores. Si la compañía utilizara esta opción, la aplicara a todos los planes.

La compañía, no aplicó esta exención en el año 2011 y por lo tanto, el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficio definidos hasta la fecha de transición a las NIIF en el año 2011 no incluyen este efecto.

b2) Estimaciones y supuestos

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere que la administración realice ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de la entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos así como los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente. Dichas estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento de la administración sobre los hechos actuales, sin embargo, los resultados reales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

b3) Deterioro de los activos

El valor en libros de un activo se revisará a la fecha de cada balance general con el fin de determinar si hay alguna indicación de deterioro. De haberla se estima el monto recuperable de su activo. La pérdida por el deterioro, se reconoce cuando el monto en libros de un activo excede su monto recuperable, tal pérdida se reconoce en el estado de resultados para aquellos activos registrados al costo.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

Si en un periodo posterior disminuye el monto de una pérdida por deterioro y tal disminución se puede relacionar bajo criterios objetivos a una situación que ocurrió después del castigo, dicho valor se reversa a través del estado de resultados.

Durante el año 2012 Ciudad Santiago S.A. Santicity, no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

b4) Impuesto a la renta diferido

El impuesto de renta diferido se registra de acuerdo al método pasivo del balance, este método se aplica para aquellas diferencias temporales entre el valor en libros del activo y pasivo para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo a esta norma, las diferencias temporales se identificarán como gravables, (los cuales resultarán en el futuro en un monto imponible) o deducibles (las cuales resultarán en un futuro en partidas deducibles).

Un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible y un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, los activos por impuesto diferido se reconocen solo cuando exista una probabilidad razonable de su realización.

Reconocimiento de impuestos diferidos

Los ajustes en los activos y pasivos generados por la aplicación de las NIIF, no ha determinado diferencias temporarias que deberán ser registradas como activo por impuestos diferidos.

b5) Utilidad básica por acción

La utilidad básica por acción mide el desempeño de una entidad sobre el periodo reportado y la misma se calcula dividiendo la utilidad disponible para los accionistas comunes entre el promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el año.

b6) Administración de riesgo financiero

Las actividades de cada compañía la exponen a diversos riesgos financieros. La administración del riesgo de la compañía se realiza considerando la imprevisibilidad de los mercados financieros y busca minimizar los potenciales efectos adversos sobre el desempeño financiero de la compañía.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

- **Riesgo de capital**

Los principales instrumentos de financiación de la Compañía comprenden líneas de crédito, préstamos bancarios a corto y largo plazo. El propósito principal de estos instrumentos es, por una parte, la financiación de las necesidades de capital circulante y, por otra, la financiación de sus inversiones. Adicionalmente, los fondos conseguidos con estos acuerdos de financiación han sido utilizados puntualmente por la Compañía

Los riesgos principales originados por los diferentes instrumentos financieros en vigor para ser utilizados por la Compañía son:

- **Riesgo de tasa de interés**

El endeudamiento financiero está tomado bajo tasas de interés ajustables cada 180 días, la compañía reduce este riesgo por cuanto adquiere obligaciones a la mejor tasa promedio del mercado.

- **Riesgo de tipo de cambio**

El endeudamiento financiero y las principales operaciones de la compañía se realizan en Dólares de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional del país, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

- **Riesgo de liquidez**

La compañía mantiene suficiente fondos para financiar sus niveles de operaciones normales, igualmente la compañía mantiene acceso al mercado financiero para necesidades de capital de trabajo a corto plazo.

La compañía tiene una estrategia conservadora en el manejo de su liquidez la cual consiste básicamente en caja y bancos de disponibilidad inmediata.

- **Concentración del riesgo de crédito**

Los instrumentos financieros expuestos a una concentración de riesgos están compuestos básicamente por las cuentas por cobrar comerciales que están concentradas en varios clientes, la compañía evalúa regularmente su recuperabilidad y considera innecesario inclusive establecer provisiones para cuentas incobrables.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

b7) Propiedad, planta y equipos

La propiedad, planta y equipos se contabilizan al costo de adquisición. Los valores razonables contabilizados se revisan de forma periódica, para asegurar que los importes capitalizados no difieren significativamente de los valores de mercado.

Cualquier incremento de la revalorización que pueda surgir es reconocido directamente con cargo a patrimonio.

Los gastos posteriores incurridos en relación con el activo fijo se capitalizan solo cuando éstos incrementan el beneficio económico futuro del activo al que se relacionan. Todos los demás gastos se cargan a la cuenta de resultados cuando se incurren.

La depreciación se calcula de acuerdo al método de línea recta, tomando como la base la vida útil estimada 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%

b8) Provisiones

Las provisiones se reconocen en el estado de situación cuando se tiene obligaciones legales como resultado de hechos pasados y que es probable que se requieran la salida de beneficios económicos futuros para el pago de las mismas. Los importes reconocidos como provisiones representan la mejor estimación de los pagos requeridos para compensar el valor presente de estas obligaciones a la fecha del estado de situación.

Las provisiones se revisan a la fecha de cierre de cada estado de situación y son ajustadas con el objetivo de reflejar la mejor estimación actual del pasivo correspondiente en cada momento.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

b9) Impuesto a la renta corriente

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del periodo en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% de las utilidades gravables. A partir del ejercicio 2001 dicha tasa se reduce 10% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. De acuerdo con las referidas normas, si la reinversión 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.

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.

2) 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, b) las depreciaciones y amortizaciones por las adquisiciones de maquinaria y equipos y tecnologías, c) incremento neto de empleo por un período de cinco años, cuando se cumplan ciertas condiciones, d) 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,

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

e) 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, f) 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.

b10) Reconocimiento de los ingresos

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

b11) Costos y gastos

Los costos de los bienes vendidos se determinan en base al costo promedio de adquisición.

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 periodo más cercano en el que se conocen.

Explicación de la Transición a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para pequeñas y medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES.

Para la preparación de los Estados de Situación Financiera de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Entidades (PYMES) NIIF para PYMES, la compañía ha efectuado ajustes a los estados financieros de acuerdo a NEC. Las explicaciones y efectos de transición de NEC a NIIF se detallan en los cuadros siguientes.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

CONCILIACIÓN DEL PATRIMONIO NETO NEC A NIIF AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

	AJUSTES 2012			
	NEC	DEBITO	CREDITO	NIIF
ACTIVOS				
CORRIENTE				
Caja y Bancos	27.106			27.106
Inversiones	580.000			580.000
Cuentas por cobrar	4.783.571			4.783.571
Obras en ejecución	8.489.289			8.489.289
Inventarios	1.619.650			1.619.650
	<u>15.499.616</u>			<u>15.499.616</u>
NO CORRIENTE				
Activos Fijos	37.592			37.592
Otros Activos	A <u>3.165.271</u>	1.257.250		<u>4.422.521</u>
	3.202.863			4.460.113
Total Activos	18.702.479	1.257.250	-	19.959.729
PASIVOS Y PATRIMONIO				
CORRIENTE				
Obligaciones Bancarias	4.965.241			4.965.241
Cuentas por pagar	<u>10.409.464</u>			<u>10.409.464</u>
	15.374.705			15.374.705
PASIVO A LARGO PLAZO				
Obligaciones Bancarias	<u>3.318.171</u>			<u>3.318.171</u>
	3.318.171			3.318.171
PATRIMONIO				
Capital social	800			800
Reserva legal	283			283
Resultados acumulados	2.555			2.555
Resultados acumulados NIIF	A -		1.257.250	1.257.250
Utilidad del Ejercicio	<u>5.965</u>			<u>5.965</u>
	9.603			1.266.853
Total Pasivos y Patrimonio	18.702.479	1.257.250	1.257.250	19.959.729

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

A) OTROS ACTIVOS / RESULTADOS ACUMULADOS NIIF.

La administración determinó al 31 de Diciembre del 2012 que existía una insuficiencia en el monto registrado por derechos fiduciarios correspondiente al Fideicomiso de Garantía Santicity (Nota 7).

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

1. Caja Bancos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Caja	22,076	100
Bancos nacionales	79,319	27,006
	<u>101,395</u>	<u>27,106</u>

2. Inversiones

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Banco de Guayaquil	-	200,000
Banco General Rumíñahui	-	380,000
	<u>-</u>	<u>580,000</u>

3. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Clientes	3,300	6,157
Deudores Varios	2,612,109	230,290
Compañías relacionadas	120,469	4,533,154
Otras cuentas por cobrar	-	13,970
	<u>2,735,878</u>	<u>4,783,571</u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

- a) Incluye principalmente \$2.000.000 que corresponde a los fondos administrados por el Fideicomiso II etapa Ciudad Santiago proveniente del préstamo mantenido con el Banco del Pacífico ver Nota 10 y; US\$ 142.029 por varios anticipos a proveedores de las obras en ejecución, US\$ 440.000 de Fideicomiso de Garantía Santcity por servicios administrativos en la venta de villas.

La Compañía al 31 de diciembre del 2012 y 2011, no ha registrado provisión alguna para cuentas incobrables, por considerar sus cuentas por cobrar totalmente realizables.

4. Obras en proceso

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Urbanización Infraestructura	10,534,563	7,398,099
Construcción Villas I etapa	2,553,664	1,091,190
Construcción Villas II etapa	635,698	-
	<u>13,723,925</u>	<u>8,489,289</u>

5. Inventarios

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Terrenos	a) 1,935,252	1,590,000
Materiales	164,514	29,650
	<u>2,099,766</u>	<u>1,619,650</u>

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

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

6. Propiedades y Equipos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Muebles y Enseres	11,268	7,864
Vehiculos	25,124	22,312
Equipos de Computación	14,434	8,802
Equipos de Oficina	10,250	3,481
	<u>61,076</u>	<u>42,459</u>
Menos depreciación acumulada	<u>(14,840)</u>	<u>(4,867)</u>
	<u>46,236</u>	<u>37,592</u>

El movimiento de Propiedades y equipos, en el período fue como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Costo		
Saldo inicial	42,459	3,111,105
Compras	18,617	32,725
Reclasificaciones a Fideicomisos	-	(3,100,000)
Reclasificaciones de bienes menores	-	(1,371)
Saldo final	<u>61,076</u>	<u>42,459</u>

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Depreciación acumulada		
Saldo inicial	4.867	373
Gasto del año	9.973	4.471
Ajustes	-	23
Saldo final	<u>14.840</u>	<u>4.867</u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

7. Otros Activos

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Fideicomiso de Garantía Sancity a)	4.166.115	3.100.000
Fideicomiso Ciudad Santiago II Etapa	1.000	-
Depositos en Garantía	7.206	-
Impuestos y otros	136.031	65.271
Total	<u>4.310.352</u>	<u>3.165.271</u>

- a) Corresponde a ajuste realizado al 31 de Diciembre del 2012, para registrar el valor reflejado en los Estados Financieros del Fideicomiso Mercantil de garantía originado por el terreno que fue revaluado y registrado en el Fideicomiso y, la Compañía regulariza por este medio los valores en cada uno de ellos.

Fideicomiso 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 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

8. Obligaciones bancarias por pagar

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
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		-	8,204
Porción Corriente	(Nota 10)	545,826	498,244
Porción Corriente	(Nota 10)	9,919	12,212
		<u>555,745</u>	<u>518,660</u>
Banco Ecuatoriano de la Vivienda			
Saldo porción corriente periodo 2011 préstamo de \$ 2,050,000		86,255	-
Porción corriente préstamo \$ 2,050,000	(Nota 10)	792,289	1,012,269
Saldo porción corriente periodo 2011 préstamo de \$ 1,750,000		286,933	-
Porción corriente préstamo \$ 1,750,000	(Nota 10)	1,320,473	429,527
Préstamo por \$ 200,000, concedido en Febrero 28 del 2012, con tasa del 6.60% anual; 12 meses de gracia y vencimiento en Septiembre 20 del 2013 a)		200,000	-
		<u>2,685,950</u>	<u>1,441,796</u>
Mutualista Pichincha			
Préstamo por \$ 1,500,000 concedido en Septiembre 09 del 2011, con tasa del 9.33% anual pagaderos al vencimiento con plazo a 6 meses; vencimiento en Marzo 07 del 2012.		-	1,500,000
Saldo porción corriente periodo 2011		6,522	-
Porción Corriente	(Nota 10)	190,006	-
		<u>196,528</u>	<u>1,500,000</u>
Pasan...		3,438,223	3,460,456

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vienen...	3,438.223	3.460.456
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.	-	1.500.000
Préstamo por \$ 1,590,000, concedido en Junio 07 del 2012, con tasa del 12.00% anual pagaderos al vencimiento con plazo a 7 meses.	1.590.000	
Préstamo por \$ 410,000, concedido en Octubre 10 del 2012, con tasa del 7.80% anual pagaderos al vencimiento con plazo a 90 días	b) 410.000	-
	2.000.000	1.500.000
Sobregiros Bancarios		
Banco Pichincha	-	4.785
	<u>5.438.223</u>	<u>4.965.241</u>

- a) 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.
- b) Préstamo comercial garantizado sobre firma, bajo convenio para avales bancarios celebrado entre las partes el 7 de Junio del 2012 por \$ 1.590.000 a 180 días plazo y una tasa del 4%; esta operación se renovará cada 210 días sin plazo fijo.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

9. Cuentas por pagar

Conformado por:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
Proveedores locales	a)	321,071	221,002
Anticipos de Clientes	b)	8,352,879	3,979,337
Compañías Relacionadas	(Nota 15)	2,940,316	3,762,252
Otros Acreedores	c)	648,819	2,434,651
Impuestos por pagar		93,815	12,114
Provisiones por pagar		1,660	108
Total		<u>12,358,560</u>	<u>10,409,464</u>

- a) Incluye principalmente los valores por US\$ 99,108 a varios clientes por desestimientos en la compra de viviendas; US\$ 21,450 a Tajmahal por asesoría de estructura financiera de Ciudad Santiago; US\$ 54,569 a Servicios de Ingenierías, Arquitecturas y Construcciones por obras en ejecución de construcción de viviendas, 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.
- c) Incluye principalmente el valor de US\$ 500,000 del saldo de los valores entregados por parte del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, correspondientes al Proyecto Habitacional Ciudad Santiago, aprobado por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda; que consiste en el monto de \$5.000 por cada clientes y que serán aplicados a cada uno previa calificación por la institución financiera, la vigencia de este proyecto es de 34 meses; e incluye el monto de \$ 148.819 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 y US\$ 569,544 a Fidestrust Administradora de Negocios Fiduciarios, correspondiente a la facturación por transferencia de dominio por la venta de viviendas.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

10. Pasivos a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
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 a) Enero 26 del 2015	1.195.490	1.693.734
(-) Porción Corriente	<u>(545.801)</u>	<u>(498.244)</u>
	649.689	1.195.490
Saldo préstamo por \$ 25,000, concedido en Agosto 30 del 2011, con tasa del 8.95% anual y vencimiento en a) Septiembre 02 del 2013	9.919	22.131
(-) Porción Corriente	<u>(9.919)</u>	<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 b) y vencimiento en Septiembre 11 del 2013.	792.289	1.804.558
(-) Porción Corriente	<u>(792.289)</u>	<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)	1.320.473	1.750.000
(-) Porción Corriente	<u>(1.320.473)</u>	<u>(429.527)</u>
	-	1.320.473
Mutualista Pichincha		
Saldo del préstamo de \$ 1,500,000, concedido en Abril 16 del 2012, con tasa del 9.33% anual y vencimiento c) en Septiembre 16 del 2018	1.368.809	-
(-) Porción Corriente	<u>(190.006)</u>	-
	1.178.803	-
Pasan...	1.828.492	3.318.171

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Vienen...	1.828.492	3.318.171
Banco del Pacífico		
Saldo del préstamo de \$ 2,000,000, concedido en Diciembre 20 del 2012, con tasa del 7,75% anual; con 12 meses de gracia y vencimiento en Diciembre 05 del 2015. (Nota 3)	2.000.000	-
	<u>2.000.000</u>	<u>-</u>
Total	<u>3.828.492</u>	<u>3.318.171</u>

- 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.
- c) Préstamo hipotecario comercial garantizado con lote de terreno ubicado en la hacienda Germania Km. 19 ½ Vía Guayaquil-Daule
- d) Préstamo hipotecario comercial garantizado con lote de terreno de 75,089 mt2 ubicado en Km. 19 ½ vía Guayaquil – Daule.

11. Impuesto a la renta

Al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, las tasas impositivas del 23% y 24% respectivamente, rigen el cálculo del Impuesto a la Renta de las Sociedades.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

La conciliación del impuesto a la renta aplicándole las tasas impositivas legales y la determinación del importe afectado a operaciones, está constituida como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Utilidad del ejercicio	<u>180,942</u>	<u>7,862</u>
15% participación empleados	<u>-</u>	<u>-</u>
	180,942	7,862
Partidas conciliatorias		
Más:		
Gastos no deducibles:	<u>60,441</u>	<u>43</u>
Base Imponible	<u>241,383</u>	<u>7,905</u>
Impuesto a la Renta	<u>55,518</u>	<u>1,897</u>

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

12. Capital social

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias y nominativas a un valor de US\$ 1.00 cada una.

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 2012 y 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.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

15. Transacciones con compañías relacionadas

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, la Compañía tenía los siguientes saldos con las partes relacionadas:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<u>Cuentas por Cobrar</u>		
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	-	4,447,322
Consuinet S.A.	120,469	85,832
(Nota 3)	<u>120,469</u>	<u>4,533,154</u>
<u>Cuentas por Pagar</u>		
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	2,940,316	3,719,758
Consuinet S.A.	-	42,494
(Nota 9)	<u>2,940,316</u>	<u>3,762,252</u>

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

	<u>2.012</u>	<u>2.011</u>
<u>Consuinet S.A.</u>		
Servicio de monitoreo y mercadeo	683.756	299.777
Préstamos Entregados	(400.645)	(428.180)
Reembolsos de Gastos	19.023	-
<u>Furoiani Obras y Proyectos S.A.</u>		
Dirección técnica y gastos administrativos a)	677.143	288.768
Arriendos b)	45.864	80.080
Reembolso de Gastos c)	3.538.140	6.352.133
Préstamos recibidos d)	1.378.950	474.259
Préstamos Entregados e)	(2.324.182)	(4.831.784)

- a) Corresponde a facturas de servicios recibidos por Dirección técnica y gastos de administración del Proyecto Ciudad Santiago.
- b) Corresponde a facturas por arriendos del local ocupado en el Parque California.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011

En dólares estadounidenses

- c) 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. Sancity, asumidos por Furoiani Obras y Proyectos S.A. del cual se solicitó reintegro de los valores utilizados.
- d) Corresponden a préstamos con fines para pago a proveedores e intereses de obligaciones bancarias adquiridas, recibidos sin pagarés firmados ni vencimientos pactados.
- e) Corresponden a préstamos concedidos a Furoiani Obras y Proyectos sin pagarés firmados ni vencimientos pactados.

16. Eventos subsecuentes

2012

Entre el 31 de Diciembre del 2012 y la fecha de emisión de los estados financieros el 15 de Febrero del 2013, no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

2011

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.
