



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



CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

CONTENIDO:

Informe de los Auditores Independientes
Estados de Situación Financiera
Estados de Resultados Integrales
Estados de Cambios en el Patrimonio
Estados de Flujos de Efectivo
Políticas de Contabilidad y Notas a los Estados Financieros

ABREVIATURAS USADAS

US\$.	Dólares Estadounidenses
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información financiera

Índice

	Página
Políticas de Contabilidad Significativas	9
• Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones	
• Resumen de las Principales Políticas de Contabilidad	
• Base de medición	
• Moneda Funcional y de Presentación	
 Uso de Estimaciones y Supuestos	10
a) Efectivo y equivalentes de efectivo	
b) Inventarios	
c) Propiedades y Equipo	
d) Provisiones	11
e) Provisión para Impuesto a la Renta	12
f) Deterioro de activos	13
g) Administración de Riesgos Financieros	14
▪ Riesgo de Crédito	
▪ Riesgo de Liquidez	
▪ Riesgo Operacional	
h) Reserva legal	15
i) Reconocimiento de ingresos	
j) Costos y Gastos	16
k) Activos Financieros	
l) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia	18 19
m) Transacciones y saldos en moneda extranjera	20
n) Utilidad por acción	

Índice

	Notas	Página
Notas a los Estados Financieros		
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	21
Cuentas por Cobrar	2	
Inventarios	3	22
Obras en ejecución	4	
Propiedades y Equipos	5	23
Otros Activos	6	24
Obligaciones Financieras	7	26
Cuentas por pagar	8	28
Pasivos Acumulados	9	29
Pasivo a Largo Plazo	10	30
Capital Social	11	31
Reserva Legal	12	32
Resultados Acumulados NIIF	13	
Utilidades no Distribuidas	14	
Costo de Ventas	15	
Transacciones con Partes Relacionadas	16	33
Principales Contratos	17	34
Impuesto a la Renta	18	35
Eventos Subsecuentes	19	



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



Informe de los Auditores Independientes

Marzo 21 del 2014

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

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las políticas de contabilidad significativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros

La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir que la preparación de los estados financieros estén libres de errores importantes, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

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 certeza razonable sobre si los estados financieros están libres de errores importantes.



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 de la compañía, 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 compañía. Una auditoría también incluye evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la gerencia, 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 una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY S.A. al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

Énfasis en unos asuntos

Sin que modifique nuestra opinión, informamos lo siguiente:

Como se explica con más detalle en las Políticas de Contabilidad Significativas a los estados financieros adjuntos, a partir del 1 de enero del 2012, la compañía adoptó por primera vez las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas.



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



Informe sobre requisitos legales y normativos

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 2013, se emite por separado.

SC. RNAE N° 434

William Florencia N.

Socio

RNC-22.712

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>	<u>PASIVO Y PATRIMONIO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalente de efectivo	1	928.571	101.395	Obligaciones Financieras	7	4.885.945	5.438.223
Cuentas por cobrar	2	1.492.677	2.871.909	Cuentas por pagar	8	11.330.961	12.263.085
Inventarios	3	1.792.598	2.099.766	Pasivos acumulados	9	223.117	95.475
Obras en ejecución	4	13.210.471	13.723.925				
Total activo corriente		17.424.317	18.796.995	Total pasivo corriente		16.440.023	17.796.783
ACTIVO NO CORRIENTE				PASIVO NO CORRIENTE			
Propiedad y equipo	5	67.795	46.236	Pasivo a largo plazo	10	2.618.000	3.828.492
Otros activos	6	3.232.327	4.174.321				
				Total pasivos		19.058.023	21.625.275
				PATRIMONIO			
				Capital Social	11	800	800
				Reserva Legal	12	283	283
				Resultados Acumulados NIIF	13	1.257.250	1.257.250
				Utilidades no Distribuidas	14	133.944	8.520
				Utilidad del Ejercicio		274.139	125.424
				Total patrimonio		1.666.416	1.392.277
Total activos		20.724.439	23.017.552	Total pasivo y patrimonio		20.724.439	23.017.552

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Gilber
REPRESENTANTE LEGAL

Widad Jahud M.
Ing. Widad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

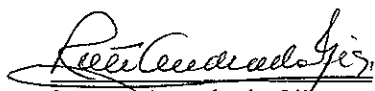
Estados de Resultados Integrales

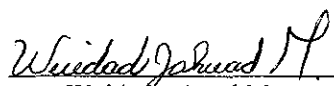
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Ventas netas		13.174.050	2.624.721
Costo de ventas	15	<u>(9.805.692)</u>	<u>(2.168.225)</u>
Utilidad bruta en ventas		3.368.358	456.496
Gastos de administración		(2.954.603)	(891.455)
Gastos de ventas		(365.386)	(3.234)
Otros ingresos (egresos) neto		<u>399.254</u>	<u>619.135</u>
Utilidad antes de participación a trabajadores e Impuesto a la Renta		447.623	180.942
Participación de trabajadores		(67.143)	-
Impuesto a la renta	18	<u>(106.341)</u>	<u>(55.518)</u>
Utilidad neta		<u>274.139</u>	<u>125.424</u>
Utilidad neta por acción		<u>343</u>	<u>157</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Giler
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Wuidad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTICITY

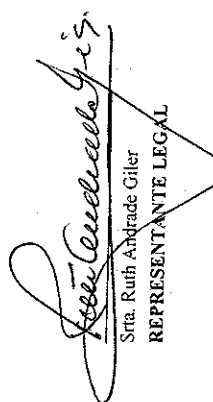
Estados de Cambios en el Patrimonio

Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	Capital social	Reserva Legal	Resultados acumulados NIIF	Utilidades no Distribuidas	Utilidad del Ejercicio	Total
2013						
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	283	1.257.250	8.520	125.424	1.392.277
Transferencia a Utilidades no distribuidas	-	-	-	125.424	(125.424)	-
Utilidad del ejercicio 2013	-	-	-	-	447.623	447.623
Provisión Participación de trabajadores	-	-	-	-	(67.143)	(67.143)
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(106.341)	(106.341)
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800	283	1.257.250	133.944	274.139	1.666.416
2012						
Saldo al 31 de diciembre del 2011	800	283	-	2.555	5.965	9.603
Transferencia a Utilidades no distribuidas	-	-	-	5.965	(5.965)	-
Ajustes por Implementación de NIIF	-	-	1.257.250	-	-	1.257.250
Utilidad del ejercicio 2012	-	-	-	-	180.942	180.942
Provisión Participación de trabajadores	-	-	-	-	-	-
Provisión Impuesto a la Renta	-	-	-	-	(55.518)	(55.518)
Saldo al 31 de diciembre del 2012	800	283	1.257.250	8.520	125.424	1.392.277

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

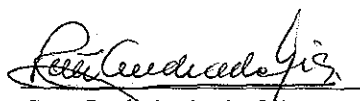

Srta. Ruth Andrade Giler
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Wuidad Jahuad Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Estados de Flujos de Efectivo
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012
(En dólares estadounidenses)

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Efectivo recibido de clientes	11.930.732	5.168.554
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(9.458.011)	(6.622.682)
Intereses pagados	(247.311)	(3.234)
Otros ingresos y egresos netos	399.254	(13.035)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	<u>2.624.664</u>	<u>(1.470.397)</u>
Flujos de efectivo por las actividades de inversión		
(Aumento) Disminución de Inversiones temporales	(771.873)	580.000
Adición de Propiedad y Equipo	(34.718)	(18.617)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión	<u>(806.591)</u>	<u>561.383</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Sobregiros recibidos (pagados)	10.387	(4.785)
Préstamos (pagados) recibidos a corto plazo	(4.193.403)	477.767
Préstamos recibidos a largo plazo	2.420.246	510.321
Efectivo neto (utilizado) provisto por las actividades de financiamiento	<u>(1.762.770)</u>	<u>983.303</u>
 Aumento neto del efectivo	 55.303	 74.289
Efectivo al inicio del período	101.395	27.106
Efectivo al final del período.	<u>156.698</u>	<u>101.395</u>

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


 Srta. Ruth Andrade Giler
 REPRESENTANTE LEGAL


 Ing. Wuidad Jahud Mora
 CONTADORA GENERAL
 Registro: 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Conciliación de la Utilidad Neta con el Efectivo Neto provisto (utilizado) por las Actividades de Operación

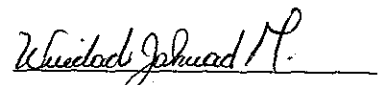
Por los años terminados al 31 de diciembre del 2013 y 2012

(En dólares estadounidenses)

	2013	2012
Flujos de efectivo por las actividades de operación		
Utilidad neta del período	274.139	125.424
Más cargos a resultados que no representan movimiento de efectivo		
Depreciación	13.159	9.973
Provisión participación a trabajadores	67.143	-
Provisión Impuesto a la renta	106.341	55.518
Otros activos	-	58.066
Efectivo proveniente de las actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo	460.782	248.981
Disminución en Cuentas y Documentos por cobrar	1.379.232	1.911.663
Disminución (Aumento) en Obras en proceso e Inventarios	820.622	(5.714.753)
Disminución en Otros Activos	941.995	190.135
(Disminución) Aumento en Cuentas y Documentos por pagar	(1.046.257)	1.892.025
Aumento en Pasivos acumulados	68.290	1.552
	2.163.882	(1.719.378)
Efectivo neto provisto (utilizado) por las actividades de operación	2.624.664	(1.470.397)

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros


Srta. Ruth Andrade Giler
REPRESENTANTE LEGAL


Ing. Widad Jahud Mora
CONTADORA GENERAL
Registro: 0.40099

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Descripción del Negocio, Objeto Social y Operaciones

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY, 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

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 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 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.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se 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. En base a estos lineamientos, **CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITYS.A.** ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF, a partir del 1 de enero del 2012, estableciéndose el año 2011, como el período de transición, para lo cual ha procedido con la conversión a NIIF, en concordancia con esta nueva normatividad.

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

Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por la revalorización de maquinaria y equipo, vehículos y terrenos.

Moneda Funcional y de Presentación

Los estados financieros están presentados en dólares (US\$) de los Estados Unidos de América, que es la moneda funcional de la Compañía y ha sido redondeada a la unidad más cercana.

La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda de curso legal del país.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Uso de Estimaciones y Supuestos

La preparación de los estados financieros requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre supuestos e incertidumbres de estimación que tienen un riesgo significativo de resultar en un ajuste material en el próximo año financiero, se incluye en las siguientes notas:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo

El rubro corresponde al efectivo disponible, depósitos de libre disponibilidad en bancos altamente líquidos.

b) Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. Son valuados al costo promedio ponderado.

c) Propiedades y Equipos

Se presentan al costo histórico, menos la depreciación acumulada.

El valor de las propiedades y equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del período.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del período, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada.

Las tasas de depreciación anual de las propiedades y equipos son las siguientes:

Activo	Tasas
Muebles y Enseres	10%
Equipos de Oficina	10%
Vehiculos	20%
Equipos de computación	33,33%

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

d) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, legal o implícita como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, 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. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente probable que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

➤ Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio.- El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. Las ganancias y pérdidas actuariales se reconocen inmediatamente en los resultados del año o en otro resultado integral.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el período promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

La compañía, no aplico esta exención en el año 2012 y por lo tanto el importe de todas las ganancias y/o pérdidas actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a la NIIF no incluyen este efecto.

Participación a trabajadores.- La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con disposiciones legales.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

e) Provisión para Impuesto a la Renta

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 período en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% y 23%, respectivamente de las utilidades gravables. Para los ejercicios 2013 y 2012 dicha tasa se reduce 10 puntos porcentuales 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: año 2011 24%, año 2012 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, 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.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

El impuesto a la renta del año incluye el cálculo del impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando está relacionado con partidas reconocidas directamente en el patrimonio, en cuyo caso es reconocido en el patrimonio o en otras utilidades integrales.

El impuesto corriente es el impuesto esperado a pagar sobre la renta gravable para el año, utilizando las tasas vigentes a la fecha de reporte y cualquier otro ajuste sobre el impuesto a pagar con respecto a años anteriores.

El impuesto diferido es reconocido considerando las diferencias temporales entre el valor según libros de los activos y pasivos, para propósitos financieros y las cantidades utilizadas para propósitos fiscales. El impuesto a la renta diferido es medido a las tasas de impuestos que se esperan serán aplicadas a las diferencias temporales cuando éstas se reversen, basados en las leyes vigentes o sustancialmente vigentes a la fecha de reporte.

El impuesto diferido activo se reconoce únicamente cuando es probable que las utilidades gravables futuras estarán disponibles contra las cuales las diferencias temporales puedan ser utilizadas. El impuesto diferido activo es revisado en cada fecha de reporte y es reducido al momento en que se juzgue que es probable que no se realicen los beneficios relacionados con el impuesto.

f) Deterioro de activos

Las pérdidas por deterioro se reconocen para todos aquellos activos o, en su caso, de sus unidades generadoras de efectivo, cuando su valor contable excede el importe recuperable correspondiente. Las pérdidas por deterioro se contabilizan dentro de la cuenta de resultados a menos que los activos sean terrenos o edificios contabilizados a importes revalorizados, en cuyo caso la pérdida por deterioro se contabilizará como una reducción de la reserva de revalorización. El valor contable de los activos a largo plazo se revisa a la fecha del balance de situación a fin de determinar si hay indicios de la existencia de deterioro. En caso de existencia de estos indicios, se estima entonces el valor recuperable de estos activos.

El importe recuperable es el mayor del precio neto de venta a su valor en uso. A fin de determinar el valor en uso, los flujos futuros de tesorería se descuentan a su valor presente utilizando tipos de descuento antes de impuestos que reflejan las estimaciones actuales del mercado de la valoración temporal del dinero y de los riesgos específicos asociados con el activo. Para aquellos activos que no generan flujos de tesorería altamente independientes, el importe recuperable se determina para las unidades generadoras de efectivo a las que pertenecen los activos valorados.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

Las pérdidas por deterioro se revierten si ha habido cambios en las estimaciones utilizadas para determinar el importe recuperable. La reversión de una pérdida por deterioro se contabiliza en la cuenta de resultados, a menos que el activo correspondiente esté registrado por su valor revalorizado, en cuyo caso la reversión de esta pérdida se contabiliza como un incremento de la reserva de revalorización.

Una pérdida por deterioro solo puede ser revertida hasta el punto en el que el valor contable del activo no exceda el importe que habría sido determinado, neto de depreciaciones o amortizaciones, si no se hubiera reconocido la mencionada pérdida por deterioro.

g) Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.

Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Capacitación y desarrollo profesional.
- Normas éticas y de negocios.

h) Reserva Legal

De acuerdo con la Ley de Compañías, un valor equivalente al 10% de la utilidad líquida anual debe apropiarse para constituir la reserva legal, hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

i) Reconocimiento de ingresos

Los 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.

- **Venta de bienes y servicios.**-Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía transfiere, los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

j) Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y 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.

k) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías activos financieros mantenidos hasta su vencimiento y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento.-** Estos activos financieros se clasifican en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.
- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y están presentadas netas de provisión para cuentas dudosas, la cual es estimada de acuerdo con las políticas establecidas por la Gerencia, considerando, entre otros factores, la antigüedad de los saldos pendientes de cobro y sus posibilidades de ser recuperados y la evidencia de dificultades financieras del deudor que incrementan más allá de lo normal el riesgo de incobrabilidad de los saldos pendientes de cobro, de modo que su valor tenga un nivel que la Gerencia estima adecuado para cubrir eventuales pérdidas en las cuentas por cobrar a la fecha del estado de situación financiera.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

El monto de la estimación anual se reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en el que se determina. La recuperación posterior se reconoce con crédito a los resultados del ejercicio en el que las condiciones que originaron su reconocimiento son superadas. Los criterios básicos para dar de baja contra dicha cuenta de valuación son: (a) agotamiento de la gestión de cobranza jurídica o administrativa, incluyendo ejecución de garantías, cuando corresponda; y (b) dificultades financieras del deudor que evidencien la imposibilidad de hacer efectiva la cobranza de la cuenta por cobrar.

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** La evidencia objetiva de que un activo financiero está deteriorado puede incluir mora o incumplimiento por parte del deudor, restructuración de un monto adeudado a la Compañía en términos que la Compañía no lo consideraría en otras circunstancias, indicios de que un deudor o emisor se declarará en quiebra, entre otros.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- **Baja de un activo financiero.-** La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.
- **Pasivos financieros.-** Los pasivos financieros 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.
- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Después del reconocimiento inicial, el período de pago a proveedores es de 90 días promedio.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios pactados.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

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

I) Normas nuevas emitidas y revisadas, que aún no se encuentran en vigencia

Durante los años 2013 y 2012, el International Accounting Standard Board - IASB y su Comité de Interpretaciones International Financial Reporting Interpretations Committee - IFRIC emitieron varias enmiendas e interpretaciones a las NIIF vigentes. Sin embargo, la Gerencia de la Compañía considera que su adopción no tendría impacto en la situación financiera ni en el desempeño financiero ni en los flujos de efectivo de la Compañía en los años 2013 y 2012, debido a que en algunos casos se refieren a operaciones que no realiza y en otros casos, únicamente originan revelaciones adicionales para un mejor entendimiento de los estados financiero, y se resumen a continuación:

2013

Normas internacionales emitidas aún no vigentes

A continuación se enumeran las normas e interpretaciones emitidas pero que no se encuentran en vigencias a la fecha de emisión de los presentes estados financieros.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 emitida refleja la primera etapa de trabajo del IASB para reemplazar la NIC 39 y se aplica a la clasificación y medición de activos financieros y pasivos financieros según se los define en la NIC 39. Inicialmente, la norma tenía vigencia para los períodos anuales iniciados a partir del 1 de enero del 2013, pero las Modificaciones a la NIIF 9 Fecha de entrada en vigencia obligatoria de la NIIF 9 y Revelaciones de transición, emitidas en diciembre de 2011, trasladarán a la fecha de entrada en vigencia obligatoria al 1 de enero de 2015. En las fases posteriores, el IASB tratará la contabilización de las coberturas y el deterioro del valor de los activos financieros. La adopción de la primera fase de la NIIF 9 tendrá efecto sobre la clasificación y la medición de los activos financieros, pero no tendrá efecto alguno sobre la clasificación y la medición de los pasivos financieros.

Entidades de Inversión (Modificaciones a la NIIF 10, NIIF 12 y NIC 27)

Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014y establecen una excepción al requerimiento de consolidación para las entidades que cumplan con la definición de "entidades de inversión" según la NIIF 10. La excepción a la consolidación requiere que las entidades de inversión contabilicen las subsidiarias al valor razonable con cambios en resultados. No se prevé que esta modificación sea aplicable.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY

Políticas de Contabilidad Significativas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

NIC 32 Compensación de activos financieros y pasivos financieros – Modificaciones a la NIC 32

Estas modificaciones aclaran el significado del término “actualmente tiene un derecho legal de compensación” y los criterios para los mecanismos de liquidación no simultánea para calificar para la compensación. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé que estas modificaciones sean aplicables.

CINIIF 21 Gravámenes

La CINIIF 21 aclara que una entidad reconoce un pasivo por un gravamen cuando ocurre la actividad que da origen al pago, según lo establezca la legislación pertinente. Para un gravamen que se incurre al alcanzar un umbral mínimo, la interpretación aclara que no debería anticiparse pasivo alguno antes de que se alcance ese umbral mínimo específico. La CINIIF 21 tiene vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. La compañía no prevé que la CINIIF 21 tenga un efecto financiero significativo en los futuros estados financieros.

NIC 39 Novación de derivados y continuidad de contabilidad de cobertura – Modificaciones a la NIC 39

Estas modificaciones eximen de discontinuar la contabilidad de coberturas cuando la novación de un derivado designado como instrumento de cobertura reúna ciertos requisitos. Estas modificaciones tienen vigencia para los períodos anuales que se inicien a partir del 1 de enero de 2014. No se prevé sea aplicable esta norma.

2012

Las políticas de contabilidad adoptadas son consistentes con las aplicadas en años anteriores, excepto que la Compañía ha adoptado las nuevas NIIF y NICs revisadas que son obligatorias para períodos que se inician en o después del 1 de enero de 2013, según se describe a continuación; sin embargo, debido a la estructura de la Compañía y la naturaleza de sus operaciones, la adopción de dichas normas no tuvo un efecto significativo en su posición financiera y resultados; por lo tanto, no ha sido necesario modificar los estados financieros comparativos de la compañía.

CIUDAD SANTIAGO S.A SANTCITY
Políticas de Contabilidad Significativas
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

<u>NIIF</u>	<u>Nombre</u>	<u>Vigente desde:</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2013
NIIF 10	Estados financieros Consolidados	Enero 1, 2013
NIIF 11	Acuerdos de negocios conjuntos	Enero 1, 2013
NIIF 12	Revelaciones de intereses en otras entidades	Enero 1, 2013
NIIF 13	Medición del valor razonable	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de partidas en otro resultado integral	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012
NIC 19 (Revisada en el 2011)	Beneficios a empleados	Enero 1, 2013
NIC 27 (Revisada en el 2011)	Estados financieros separados	Enero 1, 2013
NIC 28 (Revisada en el 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	Enero 1, 2013

m) Transacciones y saldos en moneda extranjera

Los activos y pasivos monetarios denominados en moneda extranjera se convierten a la tasa de cambio de cierre de la moneda vigente a la fecha de cierre del período sobre el cual se informa.

Todas las diferencias que surjan de la liquidación o conversión de partidas monetarias se reconocen en los resultados.

n) Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 Y 2012

1. Efectivo y equivalentes de efectivo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Caja	1.200		22.076
Bancos nacionales	155.498		79.319
Inversiones temporales (1)	771.873		-
Total	<u>928.571</u>		<u>101.395</u>

- (1) Corresponden a un certificado de depósito con el Banco Promerica por US\$ 270.000 con vencimiento al Enero 29 del 2014 y tasa de interés del 4.10%; y, un Certificado de ahorro con la Mutualista Pichincha por US\$ 501.873 con vencimiento en Enero 06 del 2014 y tasa del 5.35%.

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Clientes	-		3.300
Impuestos fiscales (1)	156.518		136.031
Préstamos a empleados	800		-
Anticipo a proveedores (2)	290.937		142.029
Compañías relacionadas (3)	410.000		120.469
Otras cuentas por cobrar (4)	634.422		2.470.080
Total	<u>1.492.677</u>		<u>2.871.909</u>

- (1) Al 31 de Diciembre del 2013 incluye principalmente los valores de US\$94.519 por Anticipo del impuesto a la renta pagado; US\$ 61.375 por Crédito tributario de IVA.
- (2) Corresponde a anticipos entregados a proveedores por valores de US\$ 10.000 de Aquapools S.A. por construcción de piscinas en las villas; US\$ 16.527 de Cubiertas del Ecuador Ku-biec S.A. por compra de material de cubierta; US\$ 54.001 de Eternit Ecuatoriana por material de cubierta y US\$ 56.000 de Sociedad de Hecho Asesorías y Gerencia, por Asesoría gerencial.
- (3) Corresponde a valores por cobrar con partes relacionadas. Ver detalle en nota 16

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- (4) Al 31 de Diciembre del 2013 incluyen principalmente los valores de US\$ 400.000 del Fideicomiso de Garantía Santicity por gastos administrativo en las venta de villas mantenidos de periodos anteriores; US\$ 173.689 del Fideicomiso Ciudad Santiago II Etapa por los fondos administrados por el fideicomiso destinados para las obras en ejecución, provenientes de las obligaciones bancarias con el Banco del Pacífico (Ver Nota 10), y otros valores menores por cobrar a varios contratistas.

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la compañía no ha registrado cargos por provisiones de cuentas incobrables.

3. Inventarios

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Terrenos (1)	1.787.644	1.935.252
Materiales	4.954	164.514
Total	<u>1.792.598</u>	<u>2.099.766</u>

- (1) Corresponde al terreno ubicado en Km 19 ½ vía Daule que garantiza las obligaciones mantenidas con la Mutualista Pichincha.

4. Obras en ejecución

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Proyecto Ciudad Santiago I		
Infraestructura Urbanizaciones	8.203.749	10.534.563
Villas Proyecto I Etapa I	217.253	2.553.664
Villas Proyecto I Etapa II	3.790.871	635.698
Villas Proyecto I Etapa III	538.243	-
Villas Proyecto I Etapa IV	293.800	-
Proyecto Ciudad Santiago II		
Infraestructura Urbanizaciones	166.555	-
Total	<u>13.210.471</u>	<u>13.723.925</u>

Estos valores corresponden a los costos acumulados incurridos en la ejecución de las obras de construcción de villas convenidas.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

5. Propiedades y equipos

Conformado por:

2013

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
CONTENEDOR	9.046	-	9.046
Muebles y enseres	13.794	2.832	10.962
Equipo de computación	19.409	11.660	7.749
Vehículos	41.123	11.356	29.767
Equipos de Oficina	12.422	2.151	10.271
TOTALES	95.794	27.999	67.795

2012

	COSTO	DEPRECIACIÓN ACUMULADA	NETO
		US\$	
Muebles y enseres	11.268	1.675	9.593
Equipo de computación	14.434	6.181	8.253
Vehículos	25.124	5.984	19.140
Equipos de Oficina	10.250	1.000	9.250
TOTALES	61.076	14.840	46.236

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

	2013	2012
COSTO		
Saldo inicial	61.076	42.459
Adiciones	34.718	18.617
Saldo final	95.794	61.076

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

DEPRECIACIÓN ACUMULADA	US\$	
	2013	2012
Saldo inicial	14,840	4,867
Adiciones	13,159	9,973
Saldo final	27,999	14,840

6. Otros Activos

Conformado por:

	US\$	
	2013	2012
Depósitos en garantía	4.880	7.206
Fideicomiso de Garantía Santicity (1)	1.659.079	4.166.115
Fideicomiso Ciudad Santiago II Etapa	1.000	1.000
Fideicomiso de Garantía Santicity II (2)	1.567.368	-
Total	3.232.327	4.174.321

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, la compañía realizó la reclasificación de los valores cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración Santicity Dos, conforme a lo estipulado mediante escritura pública. Ver punto 2

Constituye al Fideicomiso de Garantía celebrado el 14 de septiembre del 2010, entre Ciudad Santiago S.A. Santicity 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. Santicity
Fideicomitente o deudor:	Ciudad Santiago S.A. Santicity
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 2013 y 2012

- (2) Corresponde al Contrato de Fideicomiso Mercantil de Administración y Garantía celebrado mediante Escritura Pública en Agosto 15 del 2013, en el cual el Fideicomitente transfiere del patrimonio autónomo del Fideicomiso de Garantía Santcity los lotes que conforman las etapas V, VI, VII y VIII que comprenden un área total de 238,640 metros cuadrados con el fin de que formen parte del patrimonio autónomo del Fideicomiso de Administración y Garantía Santcity Dos además de referir la existencia de Hipoteca abierta a favor del Beneficiario Dos que pesan sobre los lotes VII y VIII con el fin de caucionar obligaciones adquiridas por el Beneficiario Uno.

Beneficiario Uno:	Ciudad Santiago S.A. Santcity
Beneficiario Dos:	Bancó de Guayaquil S.A.
Fideicomitente.	Fides Trust administradora de negocios fiduciarios FITRUST S.A.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

7. Obligaciones Financieras

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Obligaciones Bancarias		
Banco de Guayaquil S.A.		
Saldo de préstamo por \$ 25.000 concedido en Agosto 30 del 2011 con tasa del 8.95%, plazo a 734 días y vencimiento en Septiembre 09 del 2013.	-	9.919
Porción corriente del préstamo de \$2.325.000	329.459	545.826
	<u>329.459</u>	<u>555.745</u>
Banco Ecuatoriano de la Vivienda		
Saldo de préstamo por \$ 2.050.000 concedido en Octubre 28 del 2010 con tasa del 4.89%, plazo a 1738 días y vencimiento en Septiembre 02 del 2013.	-	878.544
Saldo de préstamo por \$ 1.750.000 concedido en Septiembre 20 del 2011 con tasa del 4.89%, plazo a 720 días y vencimiento en Septiembre 09 del 2013.	-	1.607.406
Saldo de préstamo por \$ 200.000 concedido en Febrero 28 del 2012 con tasa del 6.60%, plazo a 570 días y vencimiento en Septiembre 09 del 2013.	-	200.000
	<u>-</u>	<u>2.685.950</u>
Mutualista Pichincha		
Porción corriente del préstamo de \$1.500.000	207.983	196.528
Préstamo por \$ 2.000.000 concedido en Agosto 02 del 2013 con tasa del 9.33%, plazo a 180 días y vencimiento en Enero 29 del 2014.	2.000.000	-
	<u>2.207.983</u>	<u>196.528</u>
Pasan...	<u>2.537.442</u>	<u>3.438.223</u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	<u>US\$</u>	
Obligaciones Bancarias		
Vienen...	2.537.442	3.438.223
Banco del Austro S.A.		
Préstamo por \$ 1.500.000 concedido en Septiembre 09 del 2011, con tasa del 12.00%, plazo a 90 días.	-	1.500.000
Préstamo por \$ 410.000 concedido en Diciembre 07 del 2011, con tasa del 7.80%, plazo a 90 días.	-	410.000
Préstamo por \$1.510.500 concedido en Diciembre 23 del 2013 con tasa del 7.73%, plazo a 120 días y vencimiento en Abril 22 del 2014. (1)	1.510.500	-
Préstamo por \$389.500 efectuado en Diciembre 23 del 2013 con tasa del 7.73%, plazo a 120 días y vencimiento en Abril 22 del 2014. (1)	389.500	-
	1.900.000	1.910.000
Banco del Pacífico S.A.		
Porción corriente del préstamo de \$1.000.000	420.246	-
Porción corriente del préstamo de \$2.000.000	17.870	-
	438.116	-
Subtotal	4.875.558	5.348.223
Sobregiros Bancarios		
Banco de Guayaquil	10.387	-
TOTAL	4.885.945	5.348.223

(1) Préstamo comercial garantizado sobre firma, bajo convenio para avales bancarios celebrado entre las partes el 23 de Diciembre de 2013 por \$ 1.900.000 a 120 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 2013 y 2012

8. Cuentas por Pagar

Conformado por:

		<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Proveedores	(1)	135.464		221.963
Desestimios de clientes		63.140		99.108
Anticipos de clientes	(2)	7.126.748		8.352.879
Compañías relacionadas	(3)	2.957.322		2.940.316
Otras cuentas por pagar	(4)	1.048.287		648.819
Total		<u>11.330.961</u>		<u>12.263.085</u>

- (1) Incluye principalmente los valores a pagar por US\$ 15.912 a Almacenes Boyacá por materiales y suministros de construcción; US\$ 22.570 a Construcciones Anmaver S.A. por material de relleno pétreo; US\$ 22.908 a Tomás Arrieta Guzmán US\$10.615a Francisco Cruz; US\$ 7.477 a Segundo Baldeón entre otros menores. por servicios prestados en la construcción de las urbanizaciones;
- (2) Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 corresponden a los valores recibidos de clientes por concepto de cuotas por la compra de villas, según los términos detallados en los respectivos contratos de cada uno de ellos.
- (3) Corresponde a los valores pendientes de pago con partes relacionadas. Ver Nota 16.
- (4) Incluye principalmente el valor de US\$ 290,000 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 cliente y que serán aplicados a cada uno previa calificación por la institución financiera, la vigencia de este proyecto es de 34 meses. Adicionalmente incluye los valores por \$ 188,742 correspondientes al fondo de garantía mantenido con los contratistas 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, proveniente de periodos anteriores.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

9. Pasivos Acumulados

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u>	<u>2012</u>
Beneficios sociales	2.808		1.660
Participación trabajadores	67.143		-
Impuestos por pagar	153.166		93.815
Total	<u>223.117</u>		<u>95.475</u>

El siguiente es el detalle del movimiento durante el período y los saldos al 31 de diciembre del 2013 y 2012 de las cuentas de provisiones:

2013

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	1.445	3.128	1.765	2.808
Participación trabajadores	-	67.143	-	67.143
Impuestos por pagar (2)	93.815	517.273	457.922	153.166

2012

<u>Rubros</u>	<u>Saldo al inicio</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Pagos y/o utilizaciones</u>	<u>Saldo al final</u>
Beneficios sociales (1)	-	2.278	833	1.445
Impuestos por pagar (2)	10.217	400.360	316.762	93.815

- (1) Incluye beneficios de ley (XIII Remuneración; XIV Remuneración, Fondos de Reserva y Vacaciones)
- (2) Incluye el impuesto a la renta de la Compañía, impuesto al valor agregado y retenciones en la fuente de impuesto a la Renta y de IVA.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

10. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Obligaciones bancarias		
Banco de Guayaquil S.A.		
Saldo préstamo por \$ 25,000, concedido en Agosto 30 del 2011, con tasa del 8.95% anual y vencimiento en Septiembre 02 del 2013	-	9.919
(-) Porción corriente	-	(9.919)
	-	-
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.	(1) 358.280	1.195.490
(-) Porción corriente	(329.459)	(545.801)
	28.821	649.689
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.	-	792.289
(-) Porción Corriente	-	(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.	-	1.320.473
(-) Porción Corriente	-	(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 en Septiembre 16 del 2018	(2) 1.178.803	1.368.809
(-) Porción Corriente	(207.983)	(190.006)
	970.820	1.178.803
Pasan....	999.641	1.828.492

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

		<u>US\$</u>	
		<u>2013</u>	<u>2012</u>
Obligaciones bancarias			
	Vienen...	<u>999.641</u>	<u>1.828.492</u>
Banco del Pacífico S.A.			
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.	(3)	1.056.475	2.000.000
(-) Porción Corriente		<u>(17.870)</u>	<u>-</u>
		1.038.605	2.000.000
Préstamo de \$ 1.000.000, concedido en Julio 07 del 2013, con tasa del 7.75% anual; plazo de 568 días y vencimiento en Diciembre 05 del 2015.		1.000.000	-
(-) Porción Corriente	(3)	<u>(420.246)</u>	<u>-</u>
		579.754	-
Total		<u><u>2.618.000</u></u>	<u><u>3.828.492</u></u>

- (1) Préstamos garantizados con el Fideicomiso de Administración y Garantía Sancity Dos. Ver Nota 6. Al 31 de Diciembre del 2013 la compañía había anticipado pagos de varias cuotas por monto de \$ 291.409.
- (2) Préstamo hipotecario comercial garantizado con lote de terreno ubicado en la hacienda Germania Km. 19 ½ Vía Guayaquil-Daule.
- (3) Préstamo hipotecario comercial garantizado con lote de terreno de 75.089 mt2 ubicado en Km. 19 ½ vía Guayaquil – Daule. Al 31 de diciembre del 2013 la compañía había anticipado el pago de varias cuotas por monto de \$ 943.524.

11. Capital Social

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012

12. 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 2013 y 2012, la compañía no efectuó apropiaciones por este rubro.

13. Resultados Acumulados NIIF

Corresponde a los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, NIIF. El saldo deudor en la cuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF", podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

14. Utilidades no Distribuidas

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. Costo de Ventas

Conformado por:

	<u>2013</u>	<u>US\$</u> <u>2012</u>
Costo de construcción de viviendas		
Proyecto Ciudad Santiago I	2.668.106	1.585.325
Costo de venta de viviendas		
Proyecto Ciudad Santiago I Etapa I	4.237.428	582.900
Proyecto Ciudad Santiago I Etapa II	1.514.104	-
Costo de venta de Derechos fiduciarios	1.386.055	-
Total	<u><u>9.805.692</u></u>	<u><u>2.168.225</u></u>

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

16. Transacciones con Partes Relacionadas

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, la Compañía mantenía con compañías relacionadas los siguientes saldos:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Cuentas por cobrar		
Consuinet S.A.	-	120,469
Otrivin S.A.	410,000	-
TOTAL	<u><u>410,000</u></u>	<u><u>120,469</u></u>
Cuentas por pagar		
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	2,957,322	2,940,316
TOTAL	<u><u>2,957,322</u></u>	<u><u>2,940,316</u></u>

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2013 y 2012, con compañías relacionadas, así:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Préstamos entregados		
Consuinet S.A.	-	400.645
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	-	2.324.182
Otrivin S.A.	(1) 410.000	-
Préstamos recibidos		
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	(1) 330.000	1.378.950
Servicios recibidos		
Consuinet S.A.	-	683.756
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	(2) 907.600	723.007
Ader S.A.	(3) 10.500	-
Inmobiliaria Furoiani S.A.	(3) 3.000	-
Reembolsos de Gastos		
Consuinet S.A.	-	19.023
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	(4) 1.369.528	3.538.140

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

- (1) Corresponde a préstamos realizados entre relacionadas para capital de trabajo, las que no poseen fechas de vencimientos ni tasas de interés pactados.
- (2) Corresponde a los servicios prestados por Dirección técnica de las obras de construcción; Arriendos de locales, y reembolsos de otros servicios.
- (3) Corresponde a servicios prestados por arriendos de locales.
- (4) Corresponde a pagos realizados a los arquitectos encargados de obras y pagos por compra de materiales y gastos menores incurridos en el avance de las obras en ejecución de villas del proyecto Ciudad Santiago, asumidos por Furoiani Obras y Proyectos S.A. del cual se solicitó reintegro de los valores utilizados.

Los términos y condiciones bajo las cuales se llevaron a cabo las operaciones detalladas precedentemente son equiparables a otras operaciones realizadas con terceros.

17. Principales contratos

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantenía vigente los siguientes contratos:

- Contrato de Construcción de fecha Enero 02 del 2013 con la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A. en calidad de contratista; con el objeto de que se ejecute y entregue la obra consistente en la construcción de la Urbanización Ciudad Santiago con ubicación en el Km. 19 ½ vía Daule, según los términos detallados en los presupuestos.

Valor de contrato, forma de pago y plazos: El precio está definido en US\$ 880,000 más impuestos (IVA), los cuales serán pagados mensualmente según lo pactado entre las partes. El plazo de este contrato es de un año con vencimiento al 31 de Diciembre del 2013.

- Contrato de Prestación de servicios para gerencia de proyectos de fecha Enero 02 del 2013, con la compañía Furoiani Obras y Proyectos S.A. en calidad de contratista, con el fin de prestar sus servicios profesionales en las áreas de Administración, Contable, Operativa y Laboral a favor de la contratante.

Valor del contrato, formas de pago y plazo: El precio del contrato está por monto de \$70,000 mensuales pagaderos durante la vigencia del mismo. Este contrato tienen vigencia de una año cuyo vencimiento es al 31 de Diciembre del 2013.

CIUDAD SANTIAGO S.A. SANTCITY
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2013 y 2012

18. Impuesto a la Renta

La conciliación del impuesto a la renta aplicando la tasa impositiva legal es como sigue:

	<u>US\$</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Utilidad antes de impuestos	380,480	180,942
Partidas conciliatorias		
Más: Gastos no deducibles	102,890	60,441
Bse Imponible	483,370	241,383
Impuesto a la Renta causado	106,341	254,755

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

19. Eventos subsecuentes

2013

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros el Marzo 21 del 2014 no se han producido otros eventos importantes que en opinión de la administración de la compañía ameriten su revelación.

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.
