

Ciudad Santiago S.A
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2012

En el presente documento detallamos las notas explicativas de las partidas contables más relevantes que se dieron durante el periodo concluido del 2012.

1. Caja Bancos

Conformado por:

Caja	22,076.49
Bancos nacionales	79,318.94
	<u>101,395.43</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Clientes		3,300.00
Deudores Varios	a)	2,612,108.91
Compañías relacionadas	(Nota 14)	120,467.70
		<u>2,735,876.61</u>

- 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 Santicity 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.

3. Obras en proceso

Conformado por:

Urbanización Infraestructura	10,534,564.27
Construcción Villas I etapa	2,553,664.35
Construcción Villas II etapa	635,697.75
	<u>13,723,926.37</u>

4. Inventarios

Conformado por:

Terrenos	a)	1,935,251.51
Materiales		<u>164,513.64</u>
		<u>2,099,765.15</u>

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

5. Propiedades y Equipos

Conformado por:

Muebles y Enseres	11,268.10
Vehiculos	25,124.11
Equipos de Computación	14,434.03
Equipos de Oficina	10,250.03
	<u>61,076.27</u>
Menos depreciación acumulada	<u>-14,840.60</u>
	<u>46,235.67</u>

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

Costo	
Saldo inicial	0.00
Compras	<u>18,617.27</u>
Saldo final	<u><u>18,617.27</u></u>

Depreciación acumulada	
Saldo inicial	0.00
Gasto del año	<u>9,973.60</u>
Saldo final	<u><u>9,973.60</u></u>

6. Otros Activos

Conformado por:

Fideicomiso de Garantía Sancity	a)	4,166,115.18
Fideicomiso Ciudad Santiago II Etapa		1,000.00
Depositos en Garantía		7,206.00
Impuestos y otros		<u>136,031.14</u>
Total		<u><u>4,310,352.32</u></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.

7. Obligaciones bancarias por pagar

Conformado por:

Banco de Guayaquil

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

Porción Corriente	(Nota 9)	545,826.64
Porción Corriente	(Nota 9)	<u>9,919.00</u>
		555,745.64

Banco Ecuatoriano de la Vivienda

Saldo porción corriente periodo 2011 préstamo de
\$ 2,050,000

Porción corriente préstamo \$ 2,050,000 (Nota 9) 86,254.84

Saldo porción corriente periodo 2011 préstamo de
\$ 1,750,000 286,933.00

Porción corriente préstamo \$ 1,750,000 (Nota 9) 1,320,473.00

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) 200,000.00
2,685,949.84

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.

Saldo porción corriente periodo 2011 6,521.90

Porción Corriente (Nota 9) 190,006.00
196,527.90

Pasan... 3,438,223.38

	Vienen...	3,438,223.38
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.		-
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.		1,590,000.00
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)	410,000.00
		<u>2,000,000.00</u>
Sobregiros Bancarios		
Banco Pichincha		-
		<u>5,438,223.38</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.

8. Cuentas por pagar

Conformado por:

Proveedores locales	a)	321,070.58
Anticipos de Clientes	b)	8,352,879.19
Compañías Relacionadas	(Nota 14)	2,940,315.66
Otros Acreedores	c)	648,817.89
Impuestos por pagar		93,815.17
Provisiones por pagar		1,660.01
Total		<u><u>12,358,558.50</u></u>

- a) Incluye principalmente los valores por US\$ 99,108 a varios clientes por desistimientos 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.

9. Pasivos a Largo Plazo

Conformado por:

Banco de Guayaquil

Saldo préstamo por \$ 2,325,000, concedido en Julio 23 del 2010, con tasa del 8.95% anual y con vencimiento a) en Enero 26 del 2015	1,205,435.22
(-) Porción Corriente	<u>(545,826.64)</u>
	659,608.58

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	-
(-) Porción Corriente	<u>-9,919.00</u>
	-9,919.00

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	1,368,808.73
(-) Porción Corriente	<u>-190,006.11</u>
	1,178,802.62

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	2,000,000.00
(-) Porción Corriente	<u>-</u>
	2,000,000.00

Total	<u><u>3,828,492.20</u></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.

10. 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.

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

Utilidad del ejercicio	180,942.27
15% participación empleados	-
	180,942.27
Partidas conciliatorias	
Más:	
Gastos no deducibles:	60,440.75
Base Imponible	241,383.02
Impuesto a la Renta	<u>55,518.09</u>

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

11. 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.

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 2012 y 2011, la compañía no efectuó dicha apropiación.

13. 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.

14. Transacciones con compañías relacionadas

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

Cuentas por Cobrar

Consuinet S.A.		120,469.00
	(Nota 2)	<u>120,469.00</u>

Cuentas por Pagar

Furoiani Obras y Proyectos S.A.		2,940,316.00
	(Nota 8)	<u>2,940,316.00</u>

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

Consuinet S.A.

Servicio de monitoreo y mercadeo	683,756.00
Préstamos Entregados	(400,645.00)
Reembolsos de Gastos	19,023.00

Furoiani Obras y Proyectos S.A.

Dirección técnica y gastos administrativos a)	677,143.00
Arriendos b)	45,864.00
Reembolso de Gastos c)	3,538,140.00
Préstamos recibidos d)	1,378,950.00
Préstamos Entregados e)	(2,324,182.00)

- 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.
- 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. Santcity, 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.


Ruth Andrade Giler
Presidente


Wuidad Jahud Mora
Contadora General