

CIUDAD SANTIAGO SANTCITY S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. Caja Bancos

Conformado por:

Caja	1,200.00
Bancos nacionales	155,498.00
Inversiones temporales (1)	771,873.00
	<u>928,571.00</u>

2. Cuentas por Cobrar

Conformado por:

Clientes	-
Impuestos fiscales (1)	156,518.00
Préstamos a empleados	800.00
Anticipo a proveedores (2)	290,937.00
Compañías relacionadas (3)	410,000.00
Otras cuentas por cobrar (4)	634,422.00
	<u>1,492,677.00</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\$ 10,000 de Carlina Balmaseda por Asesoría en construcción; 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 XX

(4) Al 31 de Diciembre del 2013 incluyen principalmente los valores de US\$ 400,000 del Fideicomiso de Garantía Santcity 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 XX), 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. Obras en curso

Conformado por:

Proyecto Ciudad Santiago I	
Infraestructura Urbanizaciones	8,203,749.00
Villas Proyecto I Etapa I	217,253.00
Villas Proyecto I Etapa II	3,790,871.00
Villas Proyecto I Etapa III	538,243.00
Villas Proyecto I Etapa IV	293,800.00
Proyecto Ciudad Santiago II	
Infraestructura Urbanizaciones	166,555.00
	<u>13,210,471.00</u>

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

4. Inventarios

Conformado por:

Terrenos (1)	1,787,644.00
Materiales	4,954.00
	<u>1,792,598.00</u>

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

5. Propiedades, planta y equipo

Conformado por:

CONTENEDOR	9,046.00
Muebles y enseres	13,794.00
Equipo de computación	19,409.00
Vehículos	41,123.00
Equipos de Oficina	12,422.00
TOTALES	<u>95,794.00</u>
<u>(-) DEPRECIACION ACUMULADA</u>	<u>(27,999.00)</u>
NETO	\$ 67,795.00

El movimiento de Propiedad, planta y equipo en el período fue como sigue:

COSTO

Saldo inicial	-
Compras	34,718.00
Saldo final	<u>34,718.00</u>

DEPRECIACIÓN ACUMULADA

Saldo inicial	-
Adiciones	13,990.00
Ajustes	<u>(831.00)</u>
Saldo final	<u>13,159.00</u>

6. Otros Activos

Conformado por:

Depósitos en garantía	4,880.00
Fideicomiso de Garantía Santcity (1)	1,659,079.00
Fideicomiso Ciudad Santiago II Etapa	1,000.00
Fideicomiso de Garantía Santcity II (2)	1,567,368.00
	<u>3,232,327.00</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2013, la compañía realizó la reclasificación de los valores cedidos al Fideicomiso de Garantía y Administración Santcity 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. 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.

(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: Banco de Guayaquil S.A.
- Fideicomitente. Fides Trust administradora de negocios fiduciarios FITRUST S.A.

7. Obligaciones Financieras

Conformado por:

Obligaciones Bancarias

Banco de Guayaquil

Porción corriente del préstamo de \$2,325,000	329,459.00
	329,459.00

Mutualista Pichincha

Porción corriente del préstamo de \$1,500,000	207,983.00
---	------------

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.	2,000,000.00
	2,207,983.00

Banco del Austro S.A.

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.	1,510,500.00
--	--------------

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.	389,500.00
	1,900,000.00

Banco del Pacífico S.A.

Porción corriente del préstamo de \$1,000,000	420,246.00
---	------------

Porción corriente del préstamo de \$2,000,000	17,870.00
	438,116.00

Sobregiros Bancarios

Banco de Guayaquil	10,387.00
Total	4,885,945

- (1) 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 (1)	135,464.00
Desestimios de clientes	63,140.00
Anticipos de clientes (2)	7,126,748.00
Compañías relacionadas (3)	2,957,322.00
Otras cuentas por pagar (4)	1,048,287.00
	<u>11,330,961.00</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\$ 10,615 a 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 XX.
- (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.

9. Pasivos Acumulados

Conformado por:

Beneficios sociales	2,808.00
Participación trabajadores	67,143.00
Impuestos por pagar	153,166.00
Total	<u>223,117.00</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:

<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

(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.

10. Pasivo a Largo Plazo

Conformado por:

Obligaciones bancarias

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

(-) Porción corriente

(329,459)

28,821

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) -

(-) Porción Corriente

(207,983)

(207,983)

Pasan....

(179,162)

Obligaciones bancarias

	Vienen...	<u>(179,162)</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
(-) Porción Corriente		<u>(17,870)</u>
		1,038,605
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>
		579,754
Total		<u><u>1,439,197</u></u>

- (1) Préstamos garantizados con el Fideicomiso de Administración y Garantía Sancity Dos. Ver Nota XX. 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.

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>
Costo de construcción de viviendas	
Proyecto Ciudad Santiago I	2,668,105
Costo de venta de viviendas	
Proyecto Ciudad Santiago I Etapa I	4,237,428
Proyecto Ciudad Santiago I Etapa II	1,514,104
Costo de venta de Derechos fiduciarios	1,386,055
Total	<u><u>9,805,691</u></u>

16. Transacciones con Partes Relacionadas

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

Cuentas por cobrar	
Consuinet S.A.	-
Otrivin S.A.	410,000
TOTAL	<u><u>410,000</u></u>
Cuentas por pagar	
Furoiani Obras y Proyectos	2,957,322
TOTAL	<u><u>2,957,322</u></u>

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

	<u>2013</u>
Préstamos entregados	
Consuinet S.A.	-
Furoiani Obras y Proyectos S.A.	-
Otrivin S.A. (1)	410,000
Préstamos recibidos	
Furoiani Obras y Proyectos S.A. (1)	2,858,016
Servicios recibidos	
Consuinet S.A.	-
Furoiani Obras y Proyectos S.A. (2)	2,272,774
Ader S.A. (3)	10,500
Inmobiliaria Furoiani S.A. (3)	3,000
Reembolsos de Gastos	
Consuinet S.A.	-
Furoiani Obras y Proyectos S.A. (4)	<u>-</u>

- (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.

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.

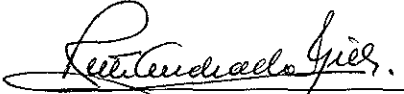
Valor del contrato, formas de pago y plazo: El precio del contrato está por monto de \$70,000 mensuales pagaderos durante la vigencia del mismo. Este contrato tienen vigencia de una año cuyo vencimiento es al 31 de Diciembre del 2013.

18. Impuesto a la Renta

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

	<u>2013</u>
Utilidad antes de impuestos	380,480
Partidas conciliatorias	
Más: Gastos no deducibles	<u>102,890</u>
Bse Imponible	<u>483,370</u>
Impuesto a la Renta causado	<u>106,341</u>

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


RUTH ANDRADE GILER
PRESIDENTE


WUIDAD JAHUAD MORA
CONTADORA GENERAL