

## **MEISTERBLUE S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DEL AÑO 2.012 (Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **1. - Información General**

La Compañía fue constituida como una sociedad anónima el 25 de noviembre de 2010 en Guayaquil-Ecuador e inscrita el 1 de diciembre de ese año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

La compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa del Rey" ubicado en el km. 14.5 de la av. León Febres Cordero tramo La Aurora Pascuales actualmente se comercializan tres urbanizaciones.

La negociación de la venta de una vivienda contempla el pago de una cuota inicial, una cuota de entrada y la concesión de un crédito hipotecario. La reservación de una vivienda se la realiza a través de la cancelación de la cuota inicial la cual corresponde a un 6% del valor de la vivienda. La cuota de entrada, que corresponde al 24% del precio de la vivienda, es financiada por la compañía y el 70% restante se financia a través de una institución financiera quien otorga al cliente un crédito hipotecario, la gestión de la obtención del crédito hipotecario se realiza con un período de 6 meses de anticipación previo a la entrega de la vivienda al cliente, dicha gestión la realiza el cliente en conjunto con la compañía. Una vez que se ha obtenido el crédito hipotecario se entrega la vivienda al cliente.

#### **2. - Resumen de Principales Políticas Contables**

##### **Bases de preparación**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son 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.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

##### **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las **(NIIF)** a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2012 considerando como período de transición el año 2011, los ajustes que se efectúen al término del Período de transición el 31 de diciembre de 2011 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2012.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

## Inventarios

Los costos de urbanización y vivienda se determinan en base al costo financiero incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles más los gastos generados e intereses relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

## Gastos anticipados

Representan las primas de seguros y arriendos pagados menos las amortizaciones que se registran en los resultados del año en los plazos correspondientes.

## Mobiliario y equipos

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación, se calculan por el método de línea recta con tasas basadas en la vida probable de los bienes 10% para muebles y enseres y maquinaria y equipo, 33% para programas y licencias y 20% para vehículos.

## Otros activos

Corresponde a gastos en la constitución de la compañía se amortizan en un período de 5 años.

## Impuesto a la renta

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un " anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el Contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

## Gastos

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 período más cercano en el que se conocen.

### 3.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Efectivo en bancos	2,237,845.98	142,679.16
Certificados de depósitos bancarios con vencimiento desde Enero del 2013 hasta el 2014 e interés promedio de 5.24%	15,120.73	49,135.05
	<u>2,252,966.71</u>	<u>191,814.21</u>

### 4.- CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Cientes	2,346,825.59	-
Parte relacionada	1,256,588.43	402,000.00
Anticipos a proveedores y constructores	2,029,765.14	1,838,752.46
Empleados	7,929.76	2,803.43
Otras	77,459.25	75,336.99
	<u>5,718,568.17</u>	<u>2,318,892.88</u>

### 5.- INVENTARIOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obras en proceso, Urbanizaciones:		
Rey Arturo	16,952,091.86	3,730,566.55
Reina Beatriz	5,926,380.26	695,976.90
Rey Carlos	1,965,921.44	419,883.69
Princesa Diana	705,666.46	-
Príncipe Felipe	30,941.33	-
Rey Eduardo	59,601.00	-
Villa del Rey	554,486.01	228,834.41
Otras	306,759.73	1,136,192.16
Sub-Total	26,501,848.09	6,211,453.71
Costos liquidados	(5,960,497.52)	
	20,541,350.57	6,211,453.71
Terrenos sin urbanizar	1,006,945.30	540,533.52
Suministros y materiales	9,378.41	5,841.89
	<u>21,557,674.28</u>	<u>6,757,829.12</u>

Las obras en proceso incluyen los siguientes costos:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Urbanización	12,935,256.75	4,440,519.95
Edificación	7,206,237.09	476,704.81
Equipamiento	2,706,607.84	63,524.36

Proyectos y estudios		0.00	261.92
Licencias y permisos		307,785.50	18,309.49
Planificación y presupuesto		2,915,245.29	-
Intereses y costos financieros		94,370.85	120,967.49
Otros costos		1,343,290.07	1,091,165.69
		<u>26,501,848.09</u>	<u>6,211,453.71</u>

#### 6.- MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas</u>	<u>2011</u>
Muebles y enseres	130,500.59	43,630.82	0.00	86,869.77
Maquinaria y equipo e instalaciones	1,776,513.59	1,515,541.23	(2,742.88)	263,715.24
Equipo de computación y software	325,459.37	203,235.97	0.00	122,223.40
Vehículos	129,751.04			129,751.04
Subtotal	2,362,224.59	1,762,408.02	(2,742.88)	602,559.45
Depreciación acumulada	<u>(302,357.19)</u>	<u>(260,563.56)</u>	229.00	<u>(42,022.63)</u>
TOTAL	<u>2,059,867.40</u>	<u>1,501,844.46</u>	<u>(2,513.88)</u>	<u>560,536.82</u>

#### 7.- PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Contratistas y proveedores	966,866.50	142,778.17
Clientes	113,900.22	19,281.82
Cuotas de reservación de Viviendas	248,443.10	105,000.00
Fondos de garantía de acreedores y contratistas	97,217.66	409.35
Partes Relacionadas	10,592,658.92	4,469,525.15
Otros	24,850.87	25,427.02
	<u>12,043,937.27</u>	<u>4,762,421.51</u>

#### 8.- IMPUESTOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activo por impuesto corriente		
Impuesto a la renta	1.27	-
	<u>1.27</u>	<u>-</u>
Pasivos por impuesto corriente		
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la renta	32,880.40	18,318.29
Impuesto al valor agregado	70,732.02	12,306.10
	<u>103,612.42</u>	<u>30,624.39</u>

Principales componentes del gasto por impuesto a la renta:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Gasto por impuesto corriente	30,800.52	-
Gastos (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	6,872.09	-
Gasto por impuesto a la renta diferido	<u>37,672.61</u>	<u>-</u>

#### 9.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A CORTO PLAZO

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Aporte patronal	14,433.58	10,653.21
Décimo tercer y cuarto sueldo	35,805.96	17,471.39
Fondo de reserva	1,030.49	-
Vacaciones	57,692.92	19,464.39
Subtotal	<u>108,962.95</u>	<u>47,588.99</u>

El movimiento de beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	47,588.99	-
Provisiones	411,596.80	146,783.56
Pagos	-350,222.84	-99,194.57
Saldo al fin del año	<u>108,962.95</u>	<u>47,588.99</u>

#### 10.- INGRESOS DIFERIDOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Urbanizaciones		
Rey Arturo	3,794,209.27	1,329,829.85
Reina Beatriz	1,928,423.90	160,664.27
Rey Carlos	1,286,284.67	164,541.17
Princesa Diana	210,393.70	-
	<u>7,219,311.54</u>	<u>1,655,035.29</u>

La comercialización de las viviendas se la realiza "sobre plano" es decir, mientras la construcción está aún en curso. El comprador abona la cuota de entrada en función al plazo acordado y pactado en el convenio de reservación de la Vivienda. El saldo del importe del precio de compra, se abona a la compañía previo a la entrega de la vivienda al Comprador (se transfiere el control y los riesgos y ventajas significativas inherentes a la propiedad).

## 11.- OBLIGACIONES EMITIDAS

### Primera Emisión de Obligaciones

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Obligaciones clase A por \$ 4'000.000 con plazo de 1.440 días de amortización de capital y pago de interés trimestral a la tasa fija Del 8% anual.	4,030,993.35	
Obligaciones clase B por \$ 1'000.000 con plazo de 1.440 días de amortización de capital anual y pago de interés mensual a la Tasa fija del 8% anual.	960,000.00	
Menos vencimientos corrientes	- 1,270,993.35	
	<u>3,720,000.00</u>	<u>-</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

#### Años

2014  
2015  
2015

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	-	-
	1,240,000.00	-
	1,240,000.00	-
	<u>1,240,000.00</u>	<u>-</u>
	<u>3,720,000.00</u>	<u>-</u>

La emisión de obligaciones por \$5.000.000 está respaldada por garantía general, es decir con todos los activos no gravados en los términos que establece la Ley de Mercado de Valores; y adicionalmente con una hipoteca a favor de los obligacionistas, constituida por la Compañía relacionada Dismedsa S.A. y Megadome según detalle:

DISMEDSA S.A.	Lote LJ 1A10	8.33	2,329,600
	Lote 5D	13.52	4,056,000
MEGADOME S.A.	La Conformidad	<u>12.43</u>	<u>310,750</u>
TOTAL		<u>34.28</u>	<u>6,696,350</u>

## 12.- OBLIGACIONES BANCARIAS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>Banco del Pacífico</b>	5,332,799.92	3,549,000.00
Préstamos de amortización gradual con vencimientos mensuales hasta el 2015 e interés promedio reajutable del 7.75%		
<b>Sub-Total</b>	5,332,799.92	3,549,000.00
Menos vencimientos corrientes	<u>(1,264,644.42)</u>	<u>(822,056.96)</u>
	<u>4,068,155.50</u>	<u>2,726,943.04</u>

Los vencimientos de estas obligaciones son:

<u>Años</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
2013	-	1,742,509.27
2014	3,393,440.32	984,433.77
2015	<u>674,715.18</u>	-
	<u>4,068,155.50</u>	<u>2,726,943.04</u>

En garantía la compañía otorgó hipoteca abierta sobre el macrolote EL-2 y construcción de urbanización ubicada en el km 14,5 vía León Febres Cordero - tramo la Aurora Pascuales con un avalúo comercial de \$12.959.827.

## 13.- BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS A LARGO PLAZO

Los movimientos de las provisiones fueron los siguientes:

<b>Jubilación patronal</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Provisión	53,373.64	-
Saldo al final del año	<u>53,373.64</u>	-

<b>Desahucio</b>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Provisión	14,240.25	-
Saldo al final del año	<u>14,240.25</u>	-
	<u>67,613.89</u>	-

El cálculo actuarial de los pasivos laborales por jubilación patronal y bonificación por desahucio fueron elaborados por un profesional independiente debidamente calificado ante la Superintendencia de Bancos.

#### 14.- IMPUESTOS

El movimiento del impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Saldo al inicio del año	-	-
Gasto ( Ingreso) fiscal por diferencias temporarias	<u>10,995.29</u>	-
Saldo al final del año	<u><u>10,995.29</u></u>	<u>-</u>

#### 15.- CAPITAL SUSCRITO

El capital suscrito al 31 de Diciembre del 2012 está representado por 800 acciones ordinarias de \$0.01 de valor nominal Unitario, que equivale a \$800.00.

Sus accionistas son:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Lindavel Overseas S.A.	799.00	799.00
Dismedsa S.A.	<u>1.00</u>	<u>1.00</u>
	<u><u>800.00</u></u>	<u><u>800.00</u></u>

#### 16.- APORTES DE ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACION

EL 28 de Junio del 2012, la Junta General de Accionistas decidió aceptar del accionista Dismedsa S.A. el aporte de \$ 2,140.000 para futuro aumento de capital, efectivo que provenía de las cuentas por cobrar entre las compañías.

#### 17.- RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Pérdida Acumulada	-442,706.26	-216,397.15
Resultados Acumulados provenientes de la adopción de NIIF	<u>12,756.31</u>	-
	<u><u>(429,949.95)</u></u>	<u><u>-216,397.15</u></u>

## 18.- VENTAS Y COSTO DE VENTAS

Las ventas de viviendas y su costo de venta por urbanización fueron los siguientes:

Urbanización	VENTAS		COSTO DE VENTAS	
	2012	2011	2012	2011
Rey Arturo	7,544,898.37	-	5,960,497.52	-
	7,544,898.37	-	5,960,497.52	-

## 19.- OTROS INGRESOS

	2012	2011
Intereses Ganados	181.42	-
Ganancia por venta de activo	2,485.69	-
Prestación servicios al exterior	4,960.02	18,420.89
Otros	341.59	-
Saldo al 31 de Diciembre del 2012	7,968.72	18,420.89

## 20.- COSTOS Y GASTOS

Resumen de costos y Gastos	2012	2011
Costo de Venta	5,960,497.52	-
Gastos de Administración	810,295.06	234,818.04
Gastos de ventas	966,625.50	-
Gastos Financieros	785.51	-
	7,738,203.59	234,818.04

### Detalle por naturaleza

Consumo de materias primas y consumibles	3,899,513.32	-
Remuneraciones y beneficios a los empleados	1,906,824.94	139,817.27
Honorarios profesionales	223,577.83	22,351.20
Servicios de terceros	571.42	-
Impuestos y Contribuciones	98,211.38	11,667.42
Arriendo de inmuebles	207,029.16	21,984.48
Mantenimientos y reparaciones	125,880.03	440.43
Publicidad	172,743.03	123.20

Depreciación	260,334.93	1,172.90
Otros gastos	843,517.55	37,261.14
	<u>7,738,203.59</u>	<u>234,818.04</u>

**Remuneraciones y beneficios a los empleados**

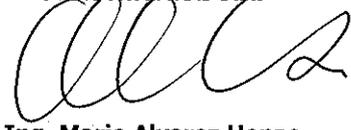
Sueldos y Salarios	1,301,168.26	90,658.58
Beneficios Sociales	345,701.04	35,511.20
Aporte al IESS	204,495.54	13,647.49
Jubilación Patronal y Desahucio	55,460.10	-
	<u>1,906,824.94</u>	<u>139,817.27</u>

**21 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS**

Las cuentas por cobrar y por pagar, se originaron por préstamos entregados y recibidos y no tienen un plazo definido de pago, generaron un interés del 8%.

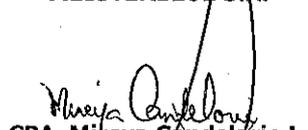
CIAS RELACIONADAS	Cuentas x Cobrar		Cuentas x Pagar	
	2012	2011	2012	2011
Corpacel S.A.	4,418.40	-	1,738,743.44	184,909.51
Corsam S.A.	10,022.27	-	290,117.69	2,317.54
Dismedsa S.A.	-	-	8,554,390.79	4,101,844.02
Duifan S.A.	1,132,776.64	660,092.41	-	-
Bossier S.A.	-1,376.86	369,243.53	-	-
Bluetelsa S.A.	2,125.00	-	-	-
Megadome S.A.	108,622.98	131,882.44	9,407.00	-
	<u>1,256,588.43</u>	<u>1,161,218.38</u>	<u>10,592,658.92</u>	<u>4,289,071.07</u>

MEISTERBLUE S.A.



Ing. Mario Alvarez Henao  
Gerente General

MEISTERBLUE S.A.



CPA. Mireya Candelario L.  
Contador