

1 – INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida como una compañía anónima el 25 de Marzo de 1977 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 22 de Abril de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo de 2000.

La preparación de los estados financieros requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

2.2 Efectivo.

Incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

2.3 Inventarios.

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en el desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el periodo de construcción y venta supera el año.

2.4 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos por reparación y mantenimiento se carga a los resultados durante el periodo en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método lineal, utilizando las siguientes tasas anuales:

Equipos de computación

33.33%
20%

Vehículos

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

Impuesto a la renta diferido

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al 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.

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.

El gasto 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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 23% (2011: 24%) de las utilidades gravables; la cual se reduce al 13% (2011: 14%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

2.6 Impuesto a la renta.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de proveedores en el curso normal de los negocios, se clasifican como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimiento en un año o menos. De lo contrario se presentan como pasivos no corrientes. Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado usando el método de interés efectivo.

2.5 Proveedores y otras cuentas por pagar.

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponden a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor en libros de los activos.

El valor en libros de un activo se reduce inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

2.7 Ingresos diferidos.

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reserva de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

2.8 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se firman las escrituras, momento en que se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

2.9 Gastos.

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, y se registran al costo histórico en el período más cercano en que se conocen.

2.10 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

2.11 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

4 - CUENTAS POR COBRAR

Anticipos a proveedores
Compañía relacionada (Nota 13)
Seguros anticipados
Otros

2012	2011
160,076.29	954,841.34
14,580.49	5,090.03
1,743.70	1,853.21
143,752.10	-
-	947,898.10
2012	2011

5 - INVENTARIOS

Representa obras de construcción en proceso en la Urbanización La Estela.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

12-31-11	Adiciones	Bajas	12-31-12
40,816.88	-	-	1,926.88
- 37,876.46	- 2,202.00	38,890.00	- 1,188.46
2,941.42	- 2,202.00	-	739.42
12-31-11	Adiciones	Bajas	12-31-12

Vehículos
Equipos de computación
Subtotal
Depreciación acumulada

12-31-10	Adiciones	Bajas	12-31-11
156,728.88	-	-	40,816.88
3,792.00	-	-	-
160,520.88	-	-	40,816.88
- 145,843.46	- 10,998.00	118,965.00	- 37,876.46
14,678.42	- 10,998.00	739.00	2,941.42
12-31-10	Adiciones	Bajas	12-31-11

7 - CUENTAS POR PAGAR

Proveedores
Cuota de reserva de viviendas (1)
Fondo de garantía

2,012.00	2,011.00
83,688.68	655,099.80
22,720.00	23,220.00
3,868.37	3,868.37
110,277.05	682,188.17
2,012.00	2,011.00

(1) Depósito reembolsable sólo si la compañía no entrega la vivienda terminada de acuerdo con los términos contractuales.

8 - IMPUESTOS

Activo por impuesto corriente	11,818.27	2,642.22
Impuesto a la renta	2,845.26	-
Impuesto al valor agregado	14,663.53	2,642.22
Pasivo por impuesto corriente	6,840.16	7,189.80
Impuesto al valor agregado	0.96	318.40
Retenciones en la fuente:	-	520.13
Impuesto a la renta	6,841.12	8,028.33
Impuesto al valor agregado		

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

Utilidad según estados financieros, antes de	2,012.00	2,011.00
Impuesto a la renta	43,336.11	100,360.49
Partidas conciliatorias:		
Gastos no deducibles	1,016.03	11,719.00
Utilidad gravable	44,352.14	112,079.49
Impuesto causado	10,200.99	26,899.08
Gasto por impuesto corriente	15,042.00	35,845.00

Durante el año 2012 y 2011 la compañía registró como impuesto a la renta el valor determinado como anticipo mínimo.

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

Saldo al inicio del año	(2,642.00)	(10,990.00)
Anticipo pagado	(14,122.00)	(26,577.00)
Retenciones de terceros	(10,096.00)	(920.00)
Impuesto a la renta	15,042.00	35,845.00
Saldo al final del año	(11,818.00)	(2,642.00)
	2012	2011

9 - INGRESOS DIFERIDOS

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con el Convenio de Reservación de Vivienda, son reconocidos como ingresos de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los inmuebles a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

10 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 140,000 acciones ordinarias de \$1,00 de valor nominal unitario.

11 - RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 10% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 50% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

12 - OTROS INGRESOS

Arrendamiento de terreno
Ganancia en venta de mobiliario y equipo
Otros

2012	2011
67,198.00	10,627.00
18,571.00	2,261.00
272.00	233.00
86,041	13,121

13 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2012 el saldo representa la venta de una vivienda a un proveedor de la compañía relacionada Corporación Celeste S.A. Corpacel.

14 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 25 de febrero de 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

Econ. Raúl De La Torre Ronquillo
Gerente General

CPA. Freddy Lozano León.
Contador