

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Nota 1. IDENTIFICACIÓN DE LA COMPAÑÍA

CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A., es una Compañía que se constituyó mediante escritura pública, suscrita el 8 de diciembre del 2010, ante la Notaría Tercera del Cantón Quito, Dr. Roberto Salgado Salgado, inscrita en el Registro Mercantil, bajo el N°46, Tomo 142 de la ciudad de Quito, el 6 de enero del 2011.

Su misión es promover y ofrecer soluciones habitacionales, mediante la óptima utilización de sus recursos, en concordancia con la visión de sus accionistas, cuyo objeto social tiene los siguientes componentes principales:

- a) Desarrollo, ejecución y venta de proyectos de vivienda, en especial de carácter social
- b) Brindar servicios generales, especialmente al sector de la construcción, obras aviles y arquitectónicas de diseño, planificación, estructuración, evaluación, dirección y ejecución de obras de ingeniería, arquitectura y al giro inmobiliario.

Para cumplir con esta misión y objetos, la Compañía tiene actual existencia jurídica y su plazo social es de cincuenta años, a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil y podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y más permitidos por las leyes que se relacionen con su objeto.

APLICACIÓN DE LAS NHF

La Superintendencia de compañías estableció las Resoluciones: N° 08.G.DSC.010 del 20 de Nov. 2008 (R.O.498 del 31 Dic.2008); N° SC.ICI.CPAIFRS.11.01 del 12 Ene.2011 R.O.372 del 27 Ene. 2011 (Derogada) y Resolución en vigencia N° SC.ICI.PAIFRS.G.11.10, del 11 de octubre del 2011, para la Aplicación de Cumplimiento Obligatorio de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF", por parte de las compañías y entes sujetos al control de la Superintendencia de Compañías.

Nota 2. POLÍTICAS CONTABLES IMPORTANTES

A continuación se presenta un resumen de las políticas contables más importantes adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros. Estas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

- **Base De Presentación De Los Estados Financieros.-** Los estados financieros de la Compañía fueron preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.
- **Moneda Funcional y de Presentación.-** Los registros contables base para la presentación de los estados financieros y las cifras de las notas

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT SA.

correspondientes a los mismos se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, como unidad monetaria para efectos de aplicar el esquema de dolarización", publicado en el Registro Oficial # 57 del 13 de abril del 2000, de conformidad con la Ley de Transformación Económica del Ecuador.

- **Base de Preparación.** - Los estados financieros se presentan sobre la base de costo histórico, excepto los instrumentos financieros clasificados como activos financieros a valor razonable, los cuales se presentan a su valor razonable.
- **Efectivo y Equivalentes de Efectivo** - La Compañía considera el efectivo que incluye el saldo en caja y bancos, todas las inversiones transitorias que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses como equivalentes de efectivo. Los equivalentes de efectivo se encuentran valuados a sus correspondientes valores razonables.
- **Cuentas por Cobrar Comerciales y otras cuentas por cobrar** - Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Esta provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas, las cuales incluyen intereses, son registradas a su costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El ingreso por intereses es reconocido como intereses ganados.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes; excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Inventarios- Obras en Proceso**
En esta partida contable, agrupa los valores de las existencias de los proyectos de vivienda que construye la compañía para la venta. Las operaciones por construcciones en proceso de los proyectos de viviendas y lotes urbanizados, una vez concluidos y liquidados son transferidos a las cuentas de costos y gastos de las obras por la utilización **del método de contabilización CONTRATO TERMINADO**, posteriormente cada obra será liquidada y serán reconocidos en resultados.
- **Propiedad, Plante y Equipo**
Son registradas al costo menos la depreciación acumulada de la pérdida de deterioro de valor.
- **Método de Depreciación, vidas útiles y valores residuales**
El costo de propiedades planta y equipo se deprecia de acuerdo al método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año.

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACTT S.A.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

<u>ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios e instalaciones	10 - 35
Maquinarias y equipos 10-35	Muebles, enseres y equipo de oficina 10 Equipos de computación 3

- **Deterioro de Activos** - La Compañía al cierre de cada período evalúa el valor de sus activos para determinar si existe alguna indicación de que dichos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro. Cuando existe dicha indicación, el monto recuperable de los activos es estimado a fin de determinar el importe de la pérdida, si la hubiera.

- **Obligaciones bancarias**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Las obligaciones bancarias 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**

Son registradas a su valor razonable. Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes; excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes

- **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

La provisión para impuesto sobre la renta se determina con base en la utilidad contable, ajustada por los ingresos no gravables y gastos no deducibles. La utilidad gravable (tributaria) difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no son gravables o deducibles.

El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas por el Organismo de Control Tributario al final de cada período fiscal.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son medidos empleando las tasas fiscales que se esperan sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele

- **Instrumentos Financieros** - Los instrumentos financieros de la Compañía son registrados inicialmente al costo y consisten de efectivo, equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar, inversiones disponibles y cuentas por pagar. El valor registrado de los instrumentos financieros de

COMPAÑIA CIUDAD SERRANA SERRACIT SA.

corto plazo se aproxima a su valor justo debido a su naturaleza circulante.

Provisiones - Una provisión es reconocida en el estado de situación financiera, cuando la Compañía adquiere una obligación legal o contractual como resultado de un evento pasado y es probable que se requiera un desembolso económico para cancelar tal obligación. La provisión realizada es aproximada a su valor de cancelación; no obstante, puede diferir del monto definitivo. El valor estimado de las provisiones, se ajusta a la fecha del estado de situación financiera, afectando directamente el estado de resultados.

Beneficios a Empleados -

Participación de los Empleados en las Utilidades - De conformidad con disposiciones legales, los empleados tienen el derecho a participar en las utilidades anuales de la compañía en un 15% de la utilidad neta, considerada para efectos del cálculo del impuesto a la renta.

Beneficios definidos: Jubilación Patronal y Bonificación por Desahucio. - Son determinados en base al correspondiente cálculo matemático actuarial realizado por un profesional independiente. Los resultados provenientes de los cálculos actuariales se reconocen durante el ejercicio económico.

Nota 3 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

CUENTAS	2012	2011
Efectivo y equivalentes de efectivo 1)	4.568,31	108.809,02

El saldo Total al 31 de diciembre del 2012 suma **USD.4.568,31 1)** Se detalla continuación:

CAJA

Saldos al 31 de diciembre de 2012

CUENTAS

Caja 1.068,31

FONDO ROTATIVO

Saldo al 31 de diciembre de 2012

CUENTA: Proyecto Ciudad Serrana	
Responsable:	
Ing. Fernando Mora	1.500,00
Arq. Marco Castillo	1.000,00
Arq. Vinicio Mazón	1.000,00
Total	3.500,00

BANCOS

Las cuentas cancanas al 31 de diciembre del 2012 registran saldos sobregirados en el grupo de cuentas del pasivo y son: Banco Pichincha Cta. N° 3487063104 y Produbanco N° 02168005782, **Nota 13.**

Nota 4 INVERSIONES:

CUENTAS	2012	2011
Inversiones	1) 315.838,62	871.756,96

1) Corresponde a fondos depositados en Cuentas de Ahorro de instituciones de ahorro y crédito, los saldos al 31 de diciembre del 2012 corresponden:

CUENTAS	
Beo. Internacional (Póliza)	323.009,59
Banco Ecuatoriano Vivienda	-7.280,69
Fondo Vida	109,72
TOTAL	315.838,62

CUENTAS	2012	2011
Ctas por cobr. comerciales y otras 1)	687.276,68	607.732,49

1) A continuación el detalle al 31 de diciembre del 2012:

CUENTAS	
Cuentas por cobrar Clientes	15.917,00
Cts. Por Cobrar Empleados	23.400,00
Intereses por Cobrar	33.931,47
Cuentas por cobrar varias	218.848,97 a)
Anticipo proveedores	392.109,24 a)
Documentos por Cobrar	3.070,00 b)
TOTAL	687.276,68

a) se aplicó a estos valores lo relativo al reconocimiento y medición del interés implícito.

b) Corresponde a los siguientes documentos por cobrar:

CUENTAS	
Cheques Clientes	1.150,00
Cheques Obras	1.920,00
TOTAL	3.070,00

Nota 5 CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT SA.

Nota 6 INVENTARIOS - OBRAS EN PROCESO

CUENTAS	2012	2011
Inventarios en obras en proceso 1)	5.066.827,87	4.869.097,85

1) El saldo al 31 de diciembre del 2012 corresponde al proyecto Ciudad Serrana.

CUENTA	
Inventarios en Obras en Proceso	5.989.828,73
TOTAL	5.989.828,73
Información de Transferencias	
Tranf.2011	0,00
Tranf.2012 -923.000,86	
Total Transferencias Realizadas (Costos)	-923.000,86
Saldo al 31 de diciembre del 2012	5.066.827,87

Nota 7 CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

CUENTAS	2012	2011
Cts.por cobrar a Cías.relacionadas 1)	845.591,11	987.583,51

Nota 8 PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

1) El detalle de las cuentas al 31 de diciembre del 2012:

CUENTAS	
Ctas.por cobrar Empresas relacionadas	815.205,73 a)
Dts.por cobrar empresas relacionadas	30.385,38
TOTAL	845.591,11

a) A este valor se aplicó lo relativo al reconocimiento y medición del interés implícito. El saldo está distribuido de la siguiente manera:

CUENTAS	
Eduardo Castro Orbe	387.927,76
ECOARQUITECTOS S.A.	119,10
ARQPLANDES	425.998,87
ECOKATER S.A.	1.160,00
TOTAL	815.205,73

El movimiento de los activos fijos al 31 de diciembre del 2012, se consolida de la siguiente manera:

COMPañÍA CIUDAD SERRANA SERKACIT SA.

CONCEPTO	Saldo al 31 diciembre de 2011	(D Adiciones	Retiros	Trasfe -rencias	Saldo al 31 Diciembre del 2012
Activo Fijo Depreciable					
Equipo de Computación	4.479,51	1.016,90			5.496,41
Software	8.087,71				8.087,71
					0,00
Total Costo	12.567,22	1.016,90	0,00	0,00	13.584,12
Menos:					
Depreciación. Acumulada	-3.473,77	-3.288,84			-6.762,61
Activo Fijo Neto	9.093,45	-2.271,94	0,00	0,00	6.821,51

Durante el año terminado al 31 de diciembre del 2012, las cuentas de propiedad planta y equipo, registrara un incremento en la Cta. Equipo de Computación.

Nota 9 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Corresponde como resultado del reconocimiento y medición por parte de la compañía en el activo del estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012

CUENTAS	2012	2011
Activo por Impuestos Diferidos 1)	11.840,21	1.760,67

Nota 10 OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

1) El saldo corresponde por la aplicación de la NIC 12

CUENTAS	
Reconocimiento en resultados por la	
1) El saldo está distribuido de la siguiente manera:	45.816,10
Impuesto por diferir	
CUENTAS	
Pasa Fiscal 22%	10.079,54
Gastos de constitución	814,00
Saldo inicial	1.760,67
1 % Retención en la Fuente	777,27
TOTAL	11.840,21
Anticipo Imp.Rta.	30.449,54
TOTAL	32.040,81

CUENTAS	2012	2011
Otros activos no corrientes 1)	32.040,81	904,00

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT SA.

Nota 11 CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES

CUENTAS	2012	2011
Cuentas por pagar proveedores 1)	109.433,80	117.243,27

1. Saldo corresponde al 31 de diciembre del 2012. La compañía aplicó a éste valor lo relativo al reconocimiento y medición del interés implícito.

Nota 12 ANTICIPOS CLIENTES

CUENTAS	2012	2011
Anticipos recibidos 1)	755.336,52	364.496,65

1. El saldo al 31 de diciembre del 2012 corresponde a anticipos de clientes que aplican al proyecto Ciudad Serrana

CUENTA	
SERRACIT ↓	3.178.608,80
TOTAL 	3.178.608,80
Información de Transferencias	
Tranf.2011 -949.276,47	
Tranf.2012 -1.473.995,81	
Total Transferencias Realizadas (Ingresos)	-2.423.272,28
Saldo al 31 de diciembre del 2012	755.336,52

Nota 13 PASIVO CORRIENTE

CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

CUENTAS	2012	2011
Cts a pagar comeré y otras a pagar 1)	5.395.301,87	5.815.833,19

- a) La compañía aplicó a éste valor lo relativo al reconocimiento y medición del

1) El detalle al 31 de diciembre del 2012:

CUENTAS	
Cts por pagar inversionistas	450.000,00 a)
Cts. por pagar varios	4.937.108,47 b)
Otros pasivos	8.193,40
TOTAL	5.395.301,87

interés implícito. Agrupa las siguientes cuentas

CUENTAS	
Quiróz Rodrigo	380.000,00
Ramírez Mariana	70.000,00
TOTAL	450.000,00

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT S.A.

b) El detalle al 31 de diciembre del 2012.

Cuentas Varias	
Fundación Mariana de Jesús	14.867,65
Cientes pendientes de devolución	10.401,40
Bonos pendientes	4.780.000,00 1)
Interés por pagar	53.471,17 2)
Asuntos Varios	78.368,25 3)
TOTAL	4.937.108,47

1. Corresponde al programa de "Pago de bonos de la vivienda anticipados", que implementa el Gobierno Nacional, a través del Banco Ecuatoriano de la Vivienda, para el apoyo a la vivienda de interés social. SERRACIT S.A., ha recibido el 9 de agosto del 2010 USD 3'500.000,00 y el 14 de octubre del 2011 USD. 2'000.000,00.
2. La compañía ha reconocido intereses

Nota 15 PASIVO NO CORRIENTE

3. Cuentas sobregiradas al 31 de diciembre del 2012

Cuentas Sobregiradas		
Beo Pichincha	Cta.Cte. 3487063104	69.714,82
Produbanco	Cta.Cte. 02168005782	5.271,98
SUB TOTAL SOBREGIROS		74.986,80
Cta. Asuntos Varios		3.381,45
TOTAL		78.368,25

Nota 14 PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Cuentas	2012	2011
Cuentas por impuestos corrientes 1)	4.080,75	10.331,25
Ctas. Por pagar Cías relacionadas 1)	187.236,25	100.061,81

1) Corresponde obligaciones al fisco por retenciones en la fuente

1) Corresponde a las siguientes cuentas:

Cuentas por pagar a compañías relacionadas

Cuentas	
Castro Orbe Eduardo	22,52
ARQPLANDES S.A.	187.213,73 a)
TOTAL	187.236,25

a) La compañía aplicó a éste valor lo relativo al reconocimiento y medición del interés implícito.

COMPAÑÍA CIUDAD SERRANA SERRACIT SA.

Nota 16 OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

CUENTAS		2012	2011
Otros Pasivos no corrientes	1)	447.957,59	1.039.931,29

1) Elsa
Vivienda.

Nota 17 PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Corresponde como resultado del reconocimiento y medición por parte de la compañía en el Pasivo del estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012

CUENTAS		2012	2011
Impuestos Diferidos	1)	7.605,42	3.231,34

1) El saldo corresponde por la aplicación de la NIC 12

CUENTAS	
Reconocimiento en resultados por la medición del interés implícito	19.882,17
Tasa Fiscal 22%_	4.374,08
Saldo inicial	3.231,34
TOTAL	7.605,42

Nota 18 PATRIMONIO

CUENTAS		2012	2011
Patrimonio	1)	63.850,92	5.609,15

1) La composición del saldo del patrimonio al 31 de diciembre del 2012

CUENTAS	
Capital Social	800,00
Reservas	400,00
Utilidades retenidas	4.409,15
Resultados del ejercicio	58.241,77
TOTAL	63.850,92

a) Dividido en 800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles de un dólar de los Estados Unidos de América, numeradas 001 al 800 inclusive; se encuentra íntegramente pagado.

CUENTAS	ACCIONES	PORCEN1	CAPITAL
Capital Social			
Eduardo Castro	400	50%	400,00
Tobías Quiróz Ayala	400	50%	400,00
TOTAL	800		800,00

Nota 19 INGRESOS Y EGRESOS Ingresos:

Los ingresos totales al 31 de diciembre del 2012, corresponden al valor de **USD 1'494.337,68**; de los cuales la compañía asigna como ingresos operacionales un valor de USD. 1'473.995,81 y USD 20.341,87 como otros ingresos; de este monto se ha destinado USD 19.882,17 como la medición y el reconocimiento del interés implícito.

Egresos: Costos y

Gastos

Costos: Los costos operativos al 31 de diciembre del 2012, alcanzan a la suma de USD. **923.000,86.**

Gastos:

Los saldos al 31 de diciembre del 2012, corresponden al siguiente grupo de gastos

CUENTAS	
Gastos Operativos Administrativos	296.730,93 1)
Gastos de Ventas	24.243,65 2)
Gastos Financieros	85.053,50 3)
Gastos Impositivos	-190,27
Gastos adicionales proyectos	107.257,24 4)
TOTAL	513.095,05

- 1) Del monto total de gastos operativos administrativos, se destina un valor representativo de USD.249.692,94 por servicios administrativos y un monto de USD. 39.947,58 destinados al pago de honorarios y comisiones.
- 2) Del valor total de gastos de ventas, se destina USD. 15.120,00 para servicios inmobiliarios.
- 3) Este valor corresponde por el pago de intereses de créditos bancarios y por costos de interés que se reconoce por USD.35.551,63; y por la medición y aplicación del interés implícito por un valor de USD.45.816,10.
- 4) Son otros gastos que tiene relación directa con los proyectos de vivienda, como las garantías y pólizas de seguro.

Nota 20 EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2012, y la fecha del informe del Auditor Externo del 16 de septiembre del 2013, no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros.

A la fecha de emisión de nuestro informe, la Administración da a conocer lo siguiente:

1 La compañía SERRACIT S.A., recibió el 9 de agosto del 2010, USD 3'500.000 y el 14 de octubre del 2011 USD 2'000.000, del Banco Ecuatoriano de la Vivienda "BEV" correspondiente al pago de bonos de vivienda

anticipados, efectuado por el Gobierno Nacional, como apoyo para la construcción de 1400 viviendas de interés social.

2. Por otro lado el BEV, otorgo un crédito de USD 1 '300.00 dólares para el desarrollo del proyecto Ciudad Serrana. El saldo del crédito a la fecha es de USD. 400.000 dólares, el mismo, que por disposición gubernamental es transferido al Banco del Estado "BEDE" para su administración. La compañía SERRACIT S.A. ha realizado gestiones con el fin de levantar la hipoteca, sin obtener respuestas positivas inmediatas del BEDE, la garantía supera en más del 2.000% del valor del préstamo. Se ha concluido con la construcción de viviendas en 6 manzanas y entregadas a sus nuevos propietarios sin la debida legalización de las escrituras de propiedad, en razón de la falta del levantamiento de hipoteca por parte del BEV; lo que ha ocasionado falta de liquidez a la empresa; pues los propietarios compradores no han podido realizar créditos hipotecarios para cancelar lo adeudado a la constructora.

3. La compañía SERRACIT S.A., mantiene demoras en el Municipio del Cantón Mejía para la declaratoria de propiedad horizontal del proyecto

Por las contingencias anotadas la compañía SERRACIT S.A., tiene una falta de liquidez y no le permite concluir con la construcción de viviendas, a pesar que la demanda de este tipo de vivienda es alta.