

COSTLE S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 y 2010

(Expresadas en USDólares)

A. COSTLE S.A.:

La Compañía fue constituida el 14 de junio de 1999, y aprobada mediante resolución No. 06-G-IJ-0000295 de la Superintendencia de Compañías; su actividad principal es la compra –venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:

La Promotora mantiene sus registros contables en USDólares y, a partir del año 2011, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICL.004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la Administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Promotora adoptó para el ejercicio 2011, las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Adopción de las normas internacionales de información financiera (NIIF): El marco conceptual que utilizó la Promotora desde el período 2010 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC). Las prácticas contables que utilizó la Promotora, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2011, han sido preparados sobre la base de las NIIFs.

Consecuentemente, los estados financieros cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2011, como se describen en estas políticas contables. En la preparación de los estados financieros, la Promotora adoptó como período de transición, las transacciones registradas desde el 1 de enero del 2010.

Activos financieros: Dentro del enfoque de NIC 39, los activos financieros incluyen el efectivo y sus equivalentes, las cuentas por cobrar, inversiones que cotizan en Bolsa u otras, y otros instrumentos financieros derivados. La clasificación de los activos financieros se determina al momento de la transacción o reconocimiento inicial.

La compra o venta de activos financieros que requieren la entrega del activo dentro de un plazo determinado por regulación o acuerdo del mercado, se reconocen en la fecha de la transacción.

B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS: (Continuación)

Provisión para cuentas incobrables: Periódicamente, la Administración de la Promotora realiza evaluaciones de sus cuentas por cobrar – comerciales, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera, según lo establece el párrafo 64 de la norma internacional de contabilidad NIC 39. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación, como lo establece el párrafo 63 de la NIC 39.

La provisión se ajusta anualmente con cargo a resultados, por el efecto del análisis de la cartera. La cartera que se considera irrecuperable o perdida, se da de baja debitando de la Provisión para cuentas de dudosa recuperación.

Propiedades, planta y equipos: Al inicio se registran al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

Viviendas Reservadas: Registra el precio de venta de los bienes inmuebles pendientes de liquidar.

Ingresos ordinarios: Se originan en la venta de los inmuebles (villas). Se reconocen en resultados cuando se produce la transferencia de los mismos al comprador, como lo establece el párrafo 14 de NIC 18. El método de contabilización es el devengado, según lo establece el párrafo 27 de NIC 1.

Gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Moneda local: A partir del 10 de enero del 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFFECTIVO:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Caja		24,335.28	40,981.50
Bancos	(1)	831,359.77	1,139,244.69
		<u>855,695.05</u>	<u>1,180,226.19</u>

(1) Incluye principalmente US\$379,608.19 (US\$449,517.69 en el 2010) y US\$165,415.28 (US\$423.128.74 en el 2010) correspondientes a cuentas corrientes mantenidas en el Banco Internacional S.A. y Banco del Pacífico S.A., respectivamente.

COSTLE S.A.

D. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Dividendos y rendimientos por cobrar			1,019.59
Documentos por cobrar a clientes	(1)	694,280.26	837,526.77
Compañías relacionadas (Ver Nota L)		2,399,184.79	5,390,235.13
Otros deudores varios	(2)	729,980.64	401,009.61
		3,823,446.69	6,629,791.10
Provisión para cuentas incobrables		(105.74)	(52.87)
		<u>3,823,339.95</u>	<u>6,629,738.23</u>

(1) Incluye principalmente US\$336,696.30 (US\$455,120.26 en el 2010) de clientes y US\$346,956.37 (US\$346,956.37 en el 2010) del Fideicomiso Costle por concepto de transferencia de la cartera (Ver Nota M).

(2) Incluye US\$509,592.96 (US\$222,425.25 en el 2010) que corresponde a otras cuentas por cobrar al Fideicomiso Costle por dividendos por cobrar y US\$110,436.18 que corresponde a pagos por cuenta de constructores.

E. INVENTARIOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Obras en construcción	(1)	1,919,322.38	1,953,906.03
Construcción	(2)	3,337,985.20	1,843,250.04
Construcciones adicionales	(3)	(2,871.69)	6,466.41
		<u>5,254,435.89</u>	<u>3,803,622.48</u>

(1) Incluye principalmente US\$1,539,324.88 que corresponde a mejoras de terrenos en el sector "D".

(2) Incluye principalmente US\$397,871.57 que corresponde a construcción de viviendas en el sector "C", US\$2,518,438.53 que corresponde a construcción de viviendas en el sector "D", y US\$199,697.67 que corresponde a construcción de viviendas en el sector "B".

F. ACTIVOS FIJOS:

	Saldo al 31/12/2010	Adiciones	Ventas	Reclasificaciones	Saldo al 31/12/2011
Muebles y Enseres	38,294.75	4,572.80			42,867.55
Equipos de Computación	63,387.74	5,846.40	(9.00)		69,225.14
Equipos de Oficina	34,492.54	1,262.24			35,754.78
Vehículos	79,360.49				79,360.49
Maquinarias	37,356.05	771.86		(426.90)	37,701.01
	252,891.57	12,453.30	(9.00)	(426.90)	264,908.97
Depreciación Acumulada	(121,787.34)	(39,396.01)			(161,183.35)
	<u>131,104.23</u>	<u>(26,942.71)</u>	<u>(9.00)</u>	<u>(426.90)</u>	<u>103,725.62</u>

COSTLE S.A.

G. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Funcionarios y empleados	(1)	68,162.30	40,494.77
Depósitos en garantía	(2)	9,278.00	9,278.00
Crédito Tributario		42,939.17	
Anticipos de dividendos	(3)	782,516.39	
Otros		2,412.32	
		<u>905,308.18</u>	<u>49,772.77</u>

(1) Corresponde a los préstamos otorgados a los funcionarios y empleados de la Compañía.

(2) Corresponde a la garantía entregada por el alquiler de la oficina donde funciona la Compañía y el depósito entregado a CNEL por los medidores provisionales.

(3) Corresponde al anticipo de dividendos del año 2011, realizado a los accionistas de la Compañía.

H. CUENTAS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2011	2010
Retenciones e Impuestos	(1)	176,637.57	399,635.92
Varias cuentas por pagar	(2)	8,277,915.09	8,857,506.43
		<u>8,454,552.66</u>	<u>9,257,142.35</u>

(1) Incluye principalmente US\$119,948.98 de retenciones efectuadas a los constructores y US\$46,604.19 por el impuesto a la renta del personal.

(2) A continuación un detalle de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre de	
		2011	2010
Viviendas Pre-reservadas			67,666.55
Viviendas Reservadas	(3)	7,711,654.41	7,469,431.04
Adicionales de Viviendas Reservadas		124,519.92	31,283.18
Cuentas por Pagar Proveedores		2,457.35	3,042.36
Valor a favor de clientes retirados		7,750.00	
Otros Acreedores			4,854.22
Valores a favor de clientes		6,905.29	19,600.96
Depósitos no identificados		5,405.22	5,405.22
Cuentas por Pagar a Caubyn por Cartera Transfer	(4)	417,475.77	1,254,475.77
Valores a favor de los constructores		1,747.13	1,747.13
		<u>8,277,915.09</u>	<u>8,857,506.43</u>

H. CUENTAS POR PAGAR: (Continuación)

- (3) Corresponde al dinero recibido de clientes por reservación de viviendas en la Urbanización Matices.
- (4) Corresponde a abonos por deuda y préstamos a la cartera del fideicomiso Costle (Ver Nota M).

I. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre del	
	2011	2010
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	9,166.57	30,398.59
Participación de los trabajadores en las utilidades (Ver Nota K)	203,913.90	296,074.14
Préstamos quirografarios	507.25	1,177.54
Otros	1,220.65	
	<u>214,808.37</u>	<u>327,650.27</u>

J. INVERSION DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social: Representan 800 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

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.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

Hasta el año 2010, el impuesto a la renta se determinó sobre la base del 25% de las utilidades tributables. El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011. Para los años 2012 y 2013, la tarifa del impuesto a la renta será de 23% y 22%, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

COSTLE S.A.

K. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2011	2010
Utilidad Contable	1,359,426.03	1,973,827.60
Gastos no deducibles	74,360.03	14,535.80
Participación atribuible ingresos exentos	42,717.85	32,821.33
Deducción por trabajadores con discapacidad	(22,914.59)	(42,918.00)
Dividendos exentos	(284,785.68)	(218,808.88)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(203,913.90)	(296,074.14)
Base imponible para impuesto a la renta	964,889.74	1,463,383.71
Impuesto a la renta causado	231,573.54	365,845.93
Anticipos Impuesto a la Renta	(86,110.45)	(80,652.84)
Retenciones en la fuente	(598.34)	(385.83)
Retenciones por dividendos anticipados	(187,803.92)	
Crédito Tributario (Impuesto por pagar)	(42,939.17)	284,807.26

L. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

A continuación un detalle de las principales transacciones con partes relacionadas:

	Por cobrar	
	2011	2010
Hershcorp S.A.		2,122,050.34
Venetiancorp S.A.	2,399,184.79	3,268,184.79
	<u>2,399,184.79</u>	<u>5,390,235.13</u>

M. DERECHOS FIDUCIARIOS:

FIDEICOMISO MERCANTIL "COSTLE".

Fecha de constitución	30 de septiembre del 2008
Constituyentes	Costle S.A., Fideicomiso Jardines, Fideicomiso Torres del Salado, Fideicomiso Lago Azul, Urbanización Matices de Samborondon.
Fiduciaria	Con fecha 1 de Agosto del 2008, ante el Notario Trigésimo Quinto del Cantón Guayaquil, Dr. Roger Arosemena, se suscribió la escritura de constitución del FIDEICOMISO MERCANTIL DE GARANTÍA Y PAGO COSTLE, bajo la administración y representación legal de INTEGRA S.A. ADMINISTRADORA DE FIDEICOMISOS INTEGRASA cuyo beneficiario del remanente es la Compañía COSTLE S.A...

COSTLE S.A.

M. DERECHOS FIDUCIARIOS: (Continuación)

Bienes Fideicomitidos	Mediante escritura de constitución del 30 de septiembre del 2008 se aportaron 148 inmuebles.
Finalidad	Garantizar el cumplimiento de las obligaciones de los DEUDORES, es decir, del propio que por el presente acto se constituye Fideicomiso Mercantil de Garantía y Pago denominado FIDEICOMISO COSTLE y de la Compañía COSTLE S.A.
Custodia	Los bienes fideicomitidos están bajo la custodia de las promotoras; siendo el fideicomiso el propietario de la cartera aportada.
Plazo	Tendrá como duración el tiempo necesario para que se cumpla con su objeto, sin que exceda del máximo permitido por la Ley de Mercado de Valores (80 años).

N. IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:

Según un estudio realizado por parte de la Compañía Lellan S.A. con fecha 30 de noviembre del 2010, determina que no es necesario realizar ajustes en el proceso de adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera, consecuentemente al 1 de enero del 2011, la Compañía registró sus transacciones de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera.

O. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2011, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.