

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S. A. PROURBANIS

Estados financieros (no consolidados) Año terminado al 31 de diciembre de 2011

INDICE

Informe de los auditores externos independientes

Estados financieros auditados:

- Estado de Situación Financiera
- Estado de Resultado Integral
- Estado de cambios en el patrimonio
- Estado de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros



Abreviaturas utilizadas:

US\$	- Dólares de los Estados Unidos de América
PCGA anteriores	- Normas Ecuatorianas de Contabilidad
NIIF	- Normas Internacionales de Información Financiera
NIC	- Normas Internacionales de Contabilidad
Compañía	- Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

Informe de los auditores externos independientes

A los Accionistas de
Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

Informe sobre los estados financieros (no consolidados)

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S. A. PROURBANIS**, que incluyen el estado de situación financiera (no consolidados) al 31 de diciembre del 2011 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros (no consolidados)

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros (no consolidados) de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros (no consolidados) basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable que los estados financieros (no consolidados) están libres de errores materiales.



Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros (no consolidados). Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros (no consolidados) debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros (no consolidados) de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables efectuadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros (no consolidados).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.



CASTRO MORA ASOCIADOS
AUDITORES Y CONSULTORES

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros (no consolidados) presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S. A. PROURBANIS** al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

Asunto de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, informamos que, tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre de 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre dichos estados financieros emitimos nuestro informe de auditoría con una opinión sin salvedad el 28 de febrero de 2011. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se detallan en la Nota 3.

Carlos M. Castro – Gerente
RNC N° 11875



RNAE No. 435

John Cifuentes – Socio
RNC N° 22557

Marzo, 23 de 2012

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

Al 31 de diciembre de 2011

(Expresado en U. S. dólares)

	Notas	Dic – 31 2011	Dic – 31 2010	Ene - 01 2010
Activos				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo		276,072	102,154	435,579
Cuentas por cobrar	4	1,737,800	1,054,318	2,072,332
Activos por impuestos corrientes	11	157,919	158,272	70,395
Otros activos corrientes	5	5,736,666	1,268,060	694,584
Total activos corrientes		7,908,457	2,582,804	3,272,890
 Activos fijos, neto	6	 176,381	 115,814	 101,664
 Inversión en acciones	7	 27,186	 5,803	 1,399
 Otros activos	8	 987,776	 679,926	 719,897
 Total activos		 9,099,800	 3,384,347	 4,095,850
 Pasivos y patrimonio de accionistas				
Pasivos corrientes				
Préstamos y sobregiros bancarios	9	2,784,480	1,846,135	1,383,358
Cuentas por pagar proveedores	10	481,989	177,119	512,786
Pasivos por impuestos corrientes	11	75,458	70,268	38,865
Beneficios sociales	12	213,407	48,153	50,516
Intereses por pagar	9	87,720	23,595	22,358
Anticipo de clientes	13	4,688,899	790,917	1,327,199
Total pasivos corrientes		8,331,953	2,956,187	3,335,460
 Pasivos a largo plazo:				
Préstamos		-	186,653	509,340
Obligación de beneficios definidos	14	22,561	11,280	11,280
Total pasivos no corrientes		22,561	197,933	520,620
 Patrimonio de accionistas:	15			
Capital social		595,972	595,972	595,972
Reserva legal		48,954	15,389	15,389
Reserva facultativa		138,499	138,499	-
Resultados acumulados		(38,139)	(519,633)	(371,591)
Patrimonio de los accionistas		745,286	230,227	239,770
 Total pasivos y patrimonio		 9,099,800	 3,384,347	 4,095,850

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Estado de resultado integral

Por el año terminada el 31 de diciembre de 2011

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ingresos			
Servicios de construcción		34,585	752,442
Servicios por gerencia de proyectos		3,693,188	1,955,906
Otros ingresos		2,756	27,573
Total ingresos		3,730,529	2,735,921
Costos y gastos			
Costo por servicio de construcción		145,267	1,162,849
Administración	16	1,502,039	770,804
Ventas	16	1,109,900	620,616
Financieros		221,805	146,262
Total costos y gastos		2,979,011	2,700,531
Utilidad del ejercicio		751,518	35,390
15% participación de trabajadores	11	(112,728)	(5,309)
Impuesto a la renta	11-12	(123,730)	(39,624)
Resultado integral		515,060	(9,543)

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Estado de cambios en el patrimonio Por el año terminado al 31 de diciembre de 2011

(Expresado en U. S. dólares)

	Capital Social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados	Total
Saldos diciembre 31, 2009	595,972	15,389	-	(360,312)	251,049
Apropiación para reservas			138,499	(138,499)	-
Pérdida ejercicio 2010				(9,543)	(9,543)
Saldos diciembre 31, 2010	595,972	15,389	138,499	(508,354)	241,506
Apropiación para reserva legal		33,565		(33,565)	-
Ajuste jubilación patronal				(11,280)	(11,280)
Resultado del ejercicio 2011				515,060	515,060
Saldos diciembre 31, 2011	595,972	48,954	138,499	(38,139)	745,286

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Estados de flujo de efectivo

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2011

(Expresado en U. S. dólares)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes	6,750,388	3,732,358
Pagado a proveedores y empleados	(2,246,436)	(2,630,981)
Intereses pagados	(248,210)	(146,262)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	4,255,742	955,115
Flujos de efectivo de actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades, neto	(105,871)	(44,516)
Aumento en proyectos inmobiliarios	(4,531,178)	-
Aumento en inversiones	(21,382)	-
Aumento en cuentas por cobrar largo plazo	(175,086)	-
Efectivo neto usado por actividades de inversión	(4,833,517)	(44,516)
Flujos de efectivo de actividades de financiamiento:		
Incremento (pago) de obligaciones bancarias	938,346	(1,372,409)
Incremento (pago) en cuentas por pagar relacionadas	(186,653)	128,385
Efectivo neto provisto (usado) en actividades de financiamiento	(1,244,024)	(1,244,024)
Efectivo y sus equivalentes:		
Aumento (disminución) neta del año	173,918	(333,425)
Saldos al comienzo del año	102,154	435,579
Saldo al final del año	276,072	102,154

Ver notas a los estados financieros

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Notas a los estados financieros Al 31 de diciembre de 2011

1. Operaciones

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS ("la Compañía") fue constituida en la ciudad de Guayaquil en noviembre del 2004 y su actividad principal es la promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios para el sector público y/o privado. Para la consecución de su objeto social, la compañía podrá celebrar todo tipo de actos o contratos permitidos por las leyes y demás normas jurídicas que se encuentren relacionadas con el mismo.

2. Políticas contables significativas

Estado de Cumplimiento – Los estados financieros al 31 de diciembre de 2011 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Los estados de situación financiera de acuerdo con NIIF al 31 de diciembre de 2010 y 1º de enero de 2010 (apertura), han sido elaborados con el propósito de ser utilizados por la Administración de la Compañía dentro del proceso de conversión a NIIF para el año 2011.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 fueron previamente elaborados bajo Normas Ecuatorianas de Contabilidad y convertidos a Normas Internacionales de Información Financiera en cumplimiento de lo dispuesto en la Resolución de la Superintendencia de Compañías del Ecuador No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial No. 498 del 31 de diciembre de 2008, la cual establece, entre otros temas, que: a) las entidades que presenten en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2007 un total de activos superior a los US\$4,000,000, deben aplicar de manera obligatoria las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas como parte del segundo grupo de implantación, b) se establece el año 2010 como periodo de transición; para tal efecto este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas a partir del ejercicio económico del año 2010 y, c) se deberá elaborar la conciliación del patrimonio neto reportado bajo PCGA anteriores al patrimonio bajo NIIF, al 31 de diciembre del periodo de transición.

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 han sido elaborados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) vigentes al 31 de diciembre del 2010, las cuales establecen el principio del costo histórico. Las NEC presentan diferencias en ciertos aspectos con las NIIF.

En la preparación de los estados financieros del periodo de transición, la Administración ha utilizado su mejor saber y entender con relación a las normas e interpretaciones que serán aplicadas y los hechos y circunstancias actuales, no obstante, estos podrían variar, considerando que modificaciones a las normas actuales o la emisión de nuevas normas o interpretaciones podrían ser emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

A menos que se indique lo contrario, todas las cifras presentadas en las notas a los estados financieros al 31 de diciembre del 2010 están expresadas en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y de presentación de la Compañía.

Cambios en las políticas contables y su efecto – Los ajustes registrados a la fecha de transición a NIIF han sido llevados al Patrimonio Neto de acuerdo con lo establecido en la NIIF 1 los cuales se detallan en la Nota 3.

Estos ajustes han supuesto una disminución en el patrimonio a la fecha de transición de US\$11,280.

Juicios y estimaciones contables – En el proceso de aplicar las políticas contables de la Compañía, la Administración ha realizado los juicios de valor, aparte de aquellos que contienen estimaciones. Los estimados y criterios contables usados en la preparación de los estados financieros son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo con las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes podrían diferir de los respectivos resultados reales. Sin embargo, en opinión de la Administración, las estimaciones y supuestos aplicados por la Compañía no tienen un riesgo significativo de causar un ajuste material a los saldos de los activos y pasivos en el próximo año.

Las estimaciones significativas con relación a los estados financieros comprenden: la depreciación, valor residual y vida útil de los activos fijos, la provisión para jubilación patronal y la provisión para impuesto a la renta, cuyos criterios contables se describen más adelante.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011.

Efectivo y equivalentes de efectivo – El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

Cuentas por cobrar – Las cuentas por cobrar comerciales se reconocen inicialmente a su valor nominal, debido a que no existen diferencias materiales respecto de su valor razonable. Posteriormente se valorizan a su costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo, menos la provisión por deterioro de valor.

Otros activos corrientes – Representan terrenos y viviendas en construcción, los cuales se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, el menor de los dos.

El precio de adquisición comprende el valor de compra más todos los desembolsos adicionales que se produzcan hasta que los activos estén en condiciones de utilización o venta. El valor de los impuestos indirectos que gravan la adquisición de los activos se incluye en el precio de adquisición cuando no son recuperables directamente de la Administración Tributaria. Se incluye los gastos de acondicionamiento como movimiento de tierras, obras de saneamiento y drenaje, así como los de derribo de construcciones cuando sea necesario para poder efectuar obras nuevas; y también los gastos de inspección y levantamiento de planos cuando se efectúen con carácter previo a su adquisición.

Activos fijos:

- **Medición en el momento del reconocimiento inicial** - Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.
- **Medición posterior al reconocimiento inicial** - Después del reconocimiento inicial, los activos fijos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

- **Método de depreciación, vidas útiles y valores residuales** - El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y valor residual son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A partir del 1 de enero del 2010, y a propósito de la transición a las NIIF, la Compañía adoptó las siguientes políticas respecto de este rubro:

Item	Vida útil (en años)	Valor residual
Muebles y enseres	10	Sin valor residual
Equipos de computación	3	Sin valor residual
Otros activos	10 - 3	Sin valor residual

- **Retiro o venta de propiedades** - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de los activos fijos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Deterioro del valor de los activos – Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos el costo de venta y el valor en uso.

Si el importe recuperable de un activo calculado es menor que su valor en libros, el valor en libros del activo se reduce a su importe recuperable. Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados.

Inversión en acciones

Se registran bajo el método del costo de adquisición.

Préstamos – Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, netos de los costos en que se haya incurrido en la transacción. Posteriormente, los préstamos se miden a su costo amortizado en base al método de interés efectivo.

Los préstamos se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Cuentas por pagar – Las cuentas por pagar comerciales y las otras cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor nominal, que es similar a su valor razonable por tener vencimientos en el corto plazo. Posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Provisiones – Las provisiones se reconocen cuando: a) existe una obligación presente, legal o implícita, como resultado de hechos pasados, b) es probable que se requiera de un desembolso de efectivo para cancelar la obligación, y, c) es posible estimar de manera confiable el monto de la obligación. Las provisiones son revisadas en cada ejercicio y ajustadas para reflejar la mejor estimación a la fecha del balance general y el gasto o ingreso relacionado es presentado en el estado de ganancias y pérdidas.

Beneficios a empleados

- **Beneficios definidos:** El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada periodo.

- ***Participación a trabajadores:*** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades gravables de acuerdo con disposiciones legales.

Impuestos - El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa vigente de acuerdo con disposiciones legales.

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

Reconocimiento de ingresos – Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de viviendas son reconocidos cuando: i) la Compañía transfiere los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; ii) el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad; y, iii) es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

Ingresos por servicios de promoción, se registran con base a la prestación del servicio, considerando el grado de realización de la prestación a la fecha del balance.

Costos y gastos – Son registrados al costo histórico. Los costos y 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. Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF

La Superintendencia de Compañías estableció mediante Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia, a partir del 1 de enero de 2009, la cual fue ratificada con la Resolución No. 06.Q.ICI.004 del 3 de julio del 2008. Adicionalmente, se estableció el cumplimiento de un cronograma de aplicación según lo dispuesto en la Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre del 2008 y se emitió el Reglamento para la Aplicación de las NIIF completas y de la NIIF para PYMES según lo dispuesto en la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.010 del 11 de octubre del 2011. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2011.

Conforme a estas Resoluciones, hasta el 31 de diciembre del 2010, la Compañía preparará sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Desde el 1 de enero del 2011, los estados financieros de la Compañía son preparados de acuerdo a NIIF.

De acuerdo a lo antes indicado, la Compañía definió como su período de transición a las NIIF el año 2010, estableciendo como fecha para la medición de los efectos de primera aplicación el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2010 (inicio y final del periodo de transición).

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros

Para la preparación de los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y algunas exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF que se establecen en la NIIF 1.

Excepciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía

a) Beneficios a los empleados

Según la NIC 19 *Beneficios a los Empleados*, la Compañía puede optar por la aplicación del enfoque de la “banda de fluctuación”, según el cual no se reconoce la totalidad de las

pérdidas y ganancias actuariales en los planes de beneficios definidos. La aplicación retroactiva de este enfoque requiere que la Compañía separe la porción reconocida y la porción por reconocer, de las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas, desde el comienzo del plan hasta la fecha de transición a las NIIF. No obstante, la exención de la NIIF 1 permite a la Compañía reconocer todas las pérdidas y ganancias actuariales acumuladas en la fecha de transición a las NIIF, incluso si utilizare el enfoque de la banda de fluctuación para tratar las pérdidas y ganancias actuariales posteriores.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS aplicó esta exención y por lo tanto reconoció en utilidades retenidas el importe de todas las ganancias (pérdidas) actuariales acumuladas desde la fecha de inicio de todos los planes de beneficios definidos hasta la fecha de transición a las NIIF.

Conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2010

	Diciembre 31, <u>2010</u>	Enero 01, <u>2010</u>
Patrimonio de acuerdo a PCGA anteriores informado previamente	241,507	251,050
<i>Ajustes por la conversión a NIIF:</i>		
Ajuste de provisión por jubilación patronal (a)	(11,280)	-
Patrimonio de acuerdo a NIIF	<u>230,227</u>	<u>251,050</u>

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF:

Con efectos patrimoniales:

- a) De acuerdo con NIIF, la Compañía debe reconocer un pasivo por beneficios definidos (jubilación patronal) para todos sus empleados, con base en un cálculo actuarial, el cual considera como variables: las tasas de mortalidad, tasa de rotación de los empleados, tasas de interés, fechas de jubilación, efectos por incrementos en los salarios de los empleados, así como el efecto en las variaciones en las prestaciones, derivados de los cambios en inflación. Bajo PCGA anteriores, la Compañía no reconoció la provisión para jubilación patronal. Al 31 de diciembre del 2010, los efectos de estos cambios, fueron un incremento en el saldo de la provisión para jubilación patronal por US\$11,280 y un aumento del déficit acumulado por el mismo importe.

Sin efectos patrimoniales (reclasificación entre activos y/o pasivos)

La administración de la Compañía ha efectuado las siguientes reclasificaciones en el estado de situación financiera, para una apropiada presentación de acuerdo a la NIC 1:

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	<u>Enero 01, 2010</u>
			(U. S. dólares)	
Crédito tributario de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta	Incluido en cuentas por cobrar	Incluido en la cuenta impuestos corrientes	<u>39,504</u>	<u>7m0,395</u>
Impuestos por Pagar	Incluido en cuentas por pagar	Incluido en la cuenta impuestos por pagar	<u>75,458</u>	<u>38,865</u>

4. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre de 2011 un resumen de las cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2011</u>	<u>Dic- 2010</u>	<u>Ene-2010</u>
	(U.S. dólares)		
Clientes	<u>1,357,059</u>	213,128	1,191,435
Compañías relacionadas	<u>272,358</u>	194,994	166,026
Anticipos a proveedores	<u>71,306</u>	619,004	696,302
Empleados	<u>36,524</u>	27,192	18,123
Otros	<u>553</u>	-	446
Total	<u>1,737,800</u>	<u>1,054,318</u>	<u>2,072,332</u>

Al 31 de diciembre del 2011, los saldos por cobrar a clientes representan créditos por la venta de viviendas terminadas, los cuales no generan intereses y no tienen plazos de vencimiento establecidos.

El saldo por cobrar a compañías relacionadas representa importes pagados por Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS en nombre de sus relacionadas, las cuales no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento establecido.

Anticipos a proveedores representan avances de efectivo entregados a contratistas para la construcción de viviendas en los proyectos denominados Villa España 2.

5. Otros activos corrientes

Al 31 de diciembre de 2011, comprende:

	2011 (U.S. dólares)	Dic- 2010	Ene-2010
Obras y proyectos en desarrollo	5,707,143	1,251,427	690,132
Materiales y suministros	29,523	16,633	4,188
Seguros anticipados	-	-	264
Total	5,736,666	1,268,060	694,584

Al 31 de diciembre del 2011, Obras y proyectos en desarrollo representan terrenos y viviendas en construcción en los proyectos denominados Villa España 2, a liquidarse en el transcurso del 2012.

6. Activos fijos, neto

Al 31 de diciembre de 2011, un detalle de activos fijos y sus movimientos del año son como sigue:

	Muebles y enferes	Equipos	Otros	Subtotal costo (US Dólares)	Depreciación acumulada	Total
Saldo 31 diciembre 2009	48,373	121,122	43,676	213,171	(111,507)	101,664
Adiciones	-	8,847	41,469	50,316	(31,607)	18,709
Ventas/bajas	-	(714)	(5,088)	(5,802)	1,241	(4,561)
Saldo 31 diciembre 2010	48,373	129,255	80,057	257,685	(141,873)	115,812
Adiciones	47,174	66,224	9,775	123,173	(45,318)	77,855
Ventas/bajas	(705)	(10,602)	(6,765)	(18,072)	786	(17,286)
Saldo 31 diciembre 2011	94,842	184,877	83,067	362,786	186,405	176,381

7. Inversión en acciones

Al 31 de diciembre un detalle de las inversiones a largo plazo es como sigue:

Compañía	Objeto social	2011	Dic- 2010	% de participación	
				2011	2010
Fideicomiso Villa España 2		21,383	-		
Fideicomiso Malaga		4,404	4,404		
Galeanocorp	Promoción de eventos	600	600	75.00%	75.00%
Construcosmos	Construcciones	799	799	99.87%	99.87%
Total		27,186	5,803		

8. Otros activos

Al 31 de diciembre de 2011 un resumen de otros activos a largo plazo es como sigue:

	2011	Dic- 2010	Ene-2010
	(U.S. dólares)		
Compañías relacionadas	428,024	373,619	359,387
Depósitos en garantía	55,421	30,264	27,019
Publicidad	49,950	4,547	29,465
Instalaciones	454,381	271,496	304,026
Total	987,776	679,926	719,897

Al 31 de diciembre del 2011, Instalaciones representan principalmente valores pagados por adecuaciones de puntos de venta y oficinas, los cuales no generan intereses.

9. Préstamos y sobregiros bancarios

Al 31 de diciembre de 2011, un detalle de obligaciones bancarias es como sigue:

	2011	Dic- 2010	Ene 2010
	(U.S. dólares)		
Sobregiro bancario	9,926	11,325	708
Banco de Guayaquil S. A.:			
Préstamos para capital de trabajo, con vencimientos hasta marzo 2012, con interés anual promedio del 9,96%	614,803	834,809	883,028
Banco Mutualista Pichincha			
Préstamo con hipoteca abierta sobre Lote 3, vía Terminal-Pascuales, para capital de trabajo, con vencimientos hasta junio 2012 con interés anual promedio del 9,33%	1,909,858	650,000	500,000
Banco Produbanco. S.A.:			
Préstamo para capital de trabajo, con vencimiento hasta mayo del 2012 con interés anual promedio del 9,96%	249,893	350,000	-
Total	2,784,480	1,846,135	1,383,736

10. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre del 2011, cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios, con vencimientos promedio en 30 días, los cuales no devengan intereses.

11. Impuestos

Activos y pasivos del año corriente:

Al 31 de diciembre un resumen de activos y pasivos por impuesto corrientes es como sigue:

	2011	Dic- 2010	Ene 2010
	(U.S. dólares)		
Activos:			
Retenciones en la fuente de clientes	39,504	39,504	70,395
Anticipo de impuesto a la renta de Cia.	99,511	118,768	-
Crédito tributario IVA	18,904	-	-
Total	157,919	158,272	70,395
Pasivos:			
Retenciones en la fuente en compras	27,687	9,434	38,865
IVA	35,307	54,282	-
Impuesto a la renta	12,464	6,552	-
Total	75,458	70,268	38,865

Impuesto a la renta de la Compañía:

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 24% (25% para 2010) sobre las utilidades gravables, en caso de que la Compañía reinvierta las utilidades mediante la compra de maquinaria y equipos nuevos, la tasa sobre el valor reinvertido y capitalizado será del 15%.

Al 31 de diciembre de 2011, una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2011	2010
	(US Dólares)	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	751,518	35,390
(-) 15% participación de trabajadores	(112,728)	(5,309)
(+) Gastos no deducibles	56,157	29,508
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(7,554)	(4,320)
(-) Amortización pérdida	(171,848)	-
Utilidad (pérdida) gravable	(515,545)	55,269
24% (25% para 2010) impuesto a la renta	123,731	13,817
(-) Anticipo impuesto renta 2010	(26,869)	(39,624)
Saldo del impuesto mínimo con cargo a resultados	-	(25,807)

De acuerdo con el art. 41, de la Ley de Régimen Tributario Interno, a partir del 2009 las sociedades deben calcular un anticipo para el siguiente ejercicio impositivo (2010) conforme la suma matemática de los siguientes rubros:

- El cero punto dos por ciento (0.2%) del patrimonio total.
- El cero punto dos por ciento (0.2%) del total de costos y gastos deducibles a efecto del impuesto a la renta.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del activo total.
- El cero punto cuatro por ciento (0.4%) del total de ingresos gravables efecto del impuesto a la renta.

Si el contribuyente no tuviere impuesto causado o si el mismo es menor que el anticipo, este se constituye en impuesto definitivo.

Situación fiscal:

Las declaraciones de impuesto a la renta no han sido revisadas por las autoridades tributarias, desde la fecha de constitución de la compañía.

De acuerdo a lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración para determinar la obligación tributaria sin que requiera pronunciamiento previo caduca (i) en tres años contados desde la fecha de declaración, en que la ley exija determinación por el sujeto pasivo, (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubiera declarado en todo o en parte y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

12. Beneficios sociales

Al 31 de diciembre de 2011 beneficios sociales incluye:

	2011	Dic- 2010	Ene 2010
	(U.S. dólares)		
Beneficios sociales	95,333	42,798	50,516
Participación de trabajadores	112,729	5,309	-
Nómina por pagar	5,345	46	-
Total	213,407	48,153	50,516

El movimiento de beneficios sociales es como sigue:

	Beneficios sociales	Participación de trabajadores
Diciembre, 31 de 2009	50,516	-
Provisiones	162,336	5,309
Pagos	(170,054)	-
Diciembre, 31 de 2010	42,798	5,309
Provisiones	319,464	112,774
Pagos	(266,929)	(5,354)
Diciembre, 31 de 2011	<u>95,333</u>	<u>112,729</u>

De acuerdo con el Art. 104, del Código de trabajo la participación a la que tienen derecho los trabajadores, sobre las utilidades de la Compañía, se calcula al 15% sobre la utilidad gravable para propósitos de impuesto a la renta.

13. Anticipo de clientes

Representan anticipos de clientes mediante contratos para la adquisición de viviendas a liquidarse durante el 2012.

14. Obligación de beneficios definidos

Al 31 de diciembre corresponde a la provisión para Jubilación Patronal, requerida por el Código del Trabajo, según el cual los trabajadores que hayan laborado por veinte años o más en forma continua o interrumpida, deben ser jubilados por sus empleadores, sin perjuicio de la jubilación correspondiente que le otorga el Instituto de Seguridad Social – IESS.

Esta provisión ha sido realizada con base en un estudio actuarial preparado por un profesional independiente.

15. Patrimonio

Capital social.- El capital autorizado de la Compañía es de US\$ 1,000.000. El capital suscrito y pagado asciende a US\$ 595,972 representado por igual número de acciones de valor unitario de US\$ 1.00

Reserva legal.- Se constituye por disposición de la Ley de Compañía que establece una apropiación mínima del 10% de la utilidad anual hasta llegar al menos al 50% del capital social. Esta reserva puede ser capitalizada y no puede ser distribuida a los accionistas.

Reserva facultativa.- Representa apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas y autorizadas mediante actas de Junta General

16. Costos y gastos por su naturaleza

Al 31 de diciembre de 2011, un detalle de gastos operativos por su naturaleza, incluidos en los rubros administración y ventas, es como sigue:

	2011	Dic- 2010
	(U.S. dólares)	
Sueldos y salarios	1,179,574	691,057
Comisiones en ventas	566,338	216,272
Honorarios profesionales	247,066	63,245
Gastos de viaje, movilización, alimentación	74,450	30,012
Suministro de oficina y materiales	75,163	24,727
Servicios básicos y comunicaciones	66,707	43,010
Depreciaciones y amortizaciones	110,220	64,943
Arriendos	102,685	44,569
Asesorías de terceros	22,983	30,773
Gastos legales	8,517	5,531
Mantenimiento	29,865	41,250
Publicidad y propaganda	9,033	29,768
Donaciones	11,650	11,947
Seguridad y vigilancia	41,849	39,530
Otros	65,839	54,786
Total	2,611,939	1,391,420

17. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2011 fecha y la fecha de emisión de los estados financieros, 23 de marzo de 2012, no se produjeron eventos adicionales que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.