

117508

Estados financieros

**Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A.  
PROURBANIS**

**Años terminados al 31 de diciembre del 2010 y 2009  
con Informe de los Auditores Externos Independientes**



CASTRO MORA ASOCIADOS  
AUDITORES Y CONSULTORES

EXP. 117508

**Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS**

**Estados Financieros**

Años terminados al 31 de diciembre de 2010 y 2009

**Contenido**

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Balances Generales .....	3
Estados de Resultados .....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio de Accionistas.....	6
Estados de Flujos de Efectivo .....	7
Notas a los Estados Financieros .....	8





## **Informe de los auditores externos independientes**

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

### ***Dictamen sobre los estados financieros***

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010 y 2009 y los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio de accionistas y flujos de caja por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otros notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la administración por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores significativos, debido a fraude o error

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con ~~normas internacionales de auditoría~~ Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y desempeñemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de presentación errónea de importancia relativa.

Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer esas evaluaciones del riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.





CASTRO MORA ASOCIADOS  
AUDITORES Y CONSULTORES

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

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros de la Compañía presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS** al 31 de diciembre de 2010 y 2009, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de accionistas y sus flujos de caja por los años terminados en esa fecha, de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad.

**Carlos M. Castro - Gerente**  
RNC N° 11875

*Castro Mora Asociados*

SC - RNAE No. 435

**Fernando Basabe R. - Socio**  
RNC N° 21322



**Febrero, 28 de 2011**

# Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

## Balances generales

	Años terminados 31 de diciembre	
	2010	2009
	<u>(US Dólares)</u>	
<b>Activos</b>		
Activos corrientes:		
Caja y bancos	102,154	435,579
Cuentas por cobrar (Nota 3)	1,212,590	2,142,727
Otros activos corrientes (Nota 4)	1,268,060	694,584
Total activos corrientes	<u>2,582,804</u>	<u>3,272,890</u>
Propiedades y equipos, neto (Nota 5):		
Muebles y enseres y equipos	115,326	90,724
Equipos de computación	105,663	89,932
Otros	36,698	32,515
Total	<u>257,687</u>	<u>213,171</u>
Depreciación acumulada	<u>(141,873)</u>	<u>(111,507)</u>
Total, neto	115,814	101,664
Inversiones en acciones (Nota 6)	1,399	1,399
Otros activos y cargos diferidos (Nota 7)	684,330	719,897
Total activos	<u>3,384,347</u>	<u>4,095,850</u>



Ver notas adjuntas

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

	Años terminados 31 de diciembre	
	2010	2009
	<u>(US Dólares)</u>	
<b>Pasivo y patrimonio de accionistas</b>		
Pasivos corrientes:		
Sobregiros	11,326	708
Documentos por pagar (Nota 8)	1,834,809	1,383,028
Cuentas por pagar (Nota 9)	1,038,350	1,822,313
Gastos acumulados (Nota 10)	71,702	72,874
Total pasivos corrientes	<u>2,956,187</u>	<u>3,278,923</u>
Obligaciones a largo plazo (Nota 11)	186,653	565,877
Total pasivo	<u>3,142,840</u>	<u>3,844,800</u>
Patrimonio de accionistas:		
Capital social (Nota 12)	595,972	595,972
Reserva legal	15,389	15,389
Reserva facultativa	138,499	
Resultados acumulados	(508,353)	(360,311)
Total patrimonio de accionistas	<u>241,507</u>	<u>251,050</u>
Total pasivos y patrimonio de accionistas	<u>3,384,347</u>	<u>4,095,850</u>

*Ver notas adjuntas*

# Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

## Estados de resultados

	Años terminados 31 de diciembre	
	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Ingresos por obras	752,442	3,490,775
Ingresos por servicios de promoción	1,955,906	1,549,867
Total ingresos	2,708,348	5,040,642
Costo de obras	(1,162,894)	(3,580,755)
Utilidad bruta	1,545,454	1,459,887
Gastos operación:		
Administración	(743,037)	(882,793)
Ventas	(620,765)	(608,075)
Total gastos de operación	(1,363,802)	(1,490,868)
Utilidad (pérdida) en operación	181,652	(30,981)
Otros ingresos (gastos):		
Financieros	(146,262)	(65,764)
Utilidad (pérdida) antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	35,390	(96,745)
Participación de trabajadores	(5,309)	-
Impuesto a la renta <i>(Nota 13)</i>		-
25% sobre utilidad gravable	(13,817)	-
Saldo del impuesto mínimo	(25,807)	-
Total gasto impuesto del año	(39,624)	-
(Pérdida) neta	(9,543)	(96,745)

*Ver notas adjuntas*

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Estado de Cambios en el Patrimonio de Accionistas

Al 31 de diciembre de 2010

	<b>Capital pagado</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Reserva facultativa</b>	<b>Déficit acumulado</b>	<b>Total</b>
Saldo al 31 de diciembre 2008	595,972	15,389	-	(263,566)	347,795
Pérdida del ejercicio 2009	-	-	-	(96,745)	(96,745)
Saldo al 31 de diciembre 2009	595,972	15,389	-	(360,311)	251,050
Apropiación de reserva facultativa	-	-	138,499	(138,499)	-
Pérdida del ejercicio 2010	-	-	-	(9,543)	(9,543)
Saldo al 31 de diciembre 2010	<b>595,972</b>	<b>15,389</b>	<b>138,499</b>	<b>(508,353)</b>	<b>241,507</b>

*Ver notas adjuntas*

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Estados de flujos de efectivo

	Años terminados 31 de diciembre	
	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
<b>Efectivo proveniente de actividades de operación:</b>		
Recibido de clientes	3,732,358	7,217,355
Pagado a proveedores y empleados	(2,630,981)	(5,945,414)
Intereses pagados	(146,262)	(65,764)
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<b>955,115</b>	<b>1,206,177</b>
<b>Efectivo usado por actividades de inversión:</b>		
Compra de propiedades y equipos	(44,516)	(36,990)
Efectivo neto usado por actividades de inversión	<b>(44,516)</b>	<b>(36,990)</b>
<b>Efectivo (usado por) de actividades de financiamiento</b>		
Aumento sobregiros	10,618	(211,833)
(Disminución) Aumento en documento por pagar	(1,383,027)	918,272
Aumento (Disminución) en obligaciones a largo plazo	128,385	(1,717,754)
Efectivo neto (usado) por actividades de financiamiento	<b>(1,244,024)</b>	<b>(1,011,315)</b>
(Disminución) Aumento neto en caja y bancos	<b>(333,425)</b>	157,872
Caja, bancos y sus equivalentes al principio del año	<b>435,579</b>	277,707
Caja, bancos y sus equivalentes al final del año	<b>102,154</b>	435,579
<b>Conciliación de la utilidad (pérdida) neta con el efectivo neto proveniente de actividades de operación:</b>		
Utilidad (Pérdida) neta	<b>(9,543)</b>	(96,745)
Ajustes para conciliar la pérdida neta con el efectivo neto usado por actividades de operación:		
Depreciaciones	31,607	31,960
Venta activos fijos	(1,241)	
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Disminución en cuentas por cobrar	426,847	1,996,322
Disminución (aumento) en gastos anticipados	542,359	105,159
Disminución (aumento) en obras en curso	(933,904)	(175,525)
(Aumento) en otros activos	356,926	(72,295)
Aumento en cuentas por pagar	536,272	(468,727)
Aumento gastos acumulados	5,792	(113,972)
Efectivo neto proveniente por actividades de operación	<b>955,115</b>	<b>1,206,177</b>

*Ver notas adjuntas*

# Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

## Notas a los estados financieros

31 de diciembre del 2010 y 2009

### 1. Actividades

La Compañía fue constituida en noviembre del 2004, con el nombre de INMOPOWER S. A. En Junio del 2005 mediante escritura pública la compañía, cambió su razón social a Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS. Su actividad es la construcción, remodelación, promoción y/o diseño para el sector público y/o privado, de toda clase de casas, viviendas de interés social, urbanizaciones, cerramientos, oficinas, complejos habitacionales, centro comerciales, condominios, fábricas, compraventa, corretaje, administración, permuta, explotación, arrendamiento, comercialización y en general cualquier y todo tipo de obra civil o arquitectónica que se requiera realizar en el ámbito de la construcción.

La información relacionada con el índice de la inflación anual, publicada por el Banco Central del Ecuador en los tres últimos años, son como sigue:

<u>31 de diciembre:</u>	<u>Índice de inflación anual</u>
2010	3.33%
2009	4.30%
2008	8.80%

### 2. Políticas contables significativas

#### Bases de presentación de estados financieros

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, los cuales requieren que la Gerencia de la Compañía efectúe estimaciones y supuestos que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. En opinión de la Administración de la Compañía, estos supuestos y estimaciones son razonables.

En Ecuador se encuentra vigentes las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y para aquellas situaciones específicas que no estén consideradas por las NEC, se recomienda que las Normas de Contabilidad (NIC) provean los lineamientos a seguirse como principios de contabilidad.

# Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

## Notas a los estados financieros (*continuación*)

### 2. Políticas contables significativas (*continuación*)

#### Bases de presentación de estados financieros (*continuación*)

De acuerdo con la Resolución N° 08.G.DSC.10 de la Superintendencia de Compañías de fecha noviembre 20 del 2008, se adoptaran en Ecuador las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero del 2010, de acuerdo con su cronograma de implementación.

La compañía debe aplicar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1° de enero del 2012, con período de transición en el 2011.

La Resolución N° SC.Q.ICI.CPAIFRS. 11.01, de fecha enero 12 del 2011, establece la clasificación como PYMES a las compañías, bajo las siguientes condiciones:

- Activos inferiores a cuatro millones de dólares.
- Registren un valor bruto de ventas anuales inferiores a cinco millones de dólares; y,
- Tengan menos de 200 trabajadores.

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador y pueden diferir de aquellos emitidos de acuerdo con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC).

#### Propiedades y equipos

Son registrados al costo de adquisición, el cual incluye costos directos e indirectos causados hasta la fecha en la cual el activo se encuentre en condiciones de ser usado. El costo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada, en base a los siguientes porcentajes anuales:

Muebles y enseres y equipos de oficina	10%
Equipos de computación	33%
Otros	10% y 5%

#### Inversiones en acciones

Representan acciones en compañías, registradas al costo de adquisición.

# Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

## Notas a los estados financieros (*continuación*)

### 2. Políticas contables significativas (*continuación*)

#### Reserva legal

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% de la utilidad anual para la reserva legal, hasta que represente el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas incurridas.

#### Reserva facultativa

Registra el aumento por la emisión de nuevas acciones aprobadas por el directorio y la disminución para absorber pérdidas por su capitalización.

#### Participación de trabajadores

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus empleados el 15% de las utilidades antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este tributo es registrado con cargo a los resultados del período en que se devenga.

#### Ingresos

Son reconocidos al momento de la transferencia de dominio del bien.

#### Costos y gastos

Son registrados sobre la base del devengo, es decir, en el momento que ocurran, haya o no movimiento de dinero como consecuencia del reconocimiento del derecho u obligación cierta, vencimiento de plazos, condiciones contractuales, cumplimiento de disposiciones legales o prácticas comerciales de general aceptación.

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 3. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Clientes	213,128	1,191,435
Compañías relacionadas	194,994	166,026
Anticipo a proveedores	619,004	696,302
Empleados	27,192	18,123
Impuestos anticipados	158,272	70,395
Otras	-	446
	<u>1,212,590</u>	<u>2,142,727</u>

Clientes representan principalmente los créditos generados en las transferencias de las casas especialmente aquella que se localizan en la Urbanización Málaga.

Compañías relacionadas corresponden a valores cancelados por la Compañía a nombre de sus relacionadas, estas cuentas no generan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

Anticipos a proveedores representan los valores entregados a los contratistas y a proveedores para nuevos proyectos.

Impuestos anticipados representan principalmente valores pagados a la Administración Tributaria por concepto anticipo de impuesto a la renta en el 2010 y 2009.

#### 4. Otros activos corrientes

Se desglosan de la siguiente manera:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Materiales y suministros	16,633	4,188
Seguros anticipados	-	264
Inventarios	317,523	690,132
Obras y proyectos en curso	933,904	-
	<u>1,268,060</u>	<u>694,584</u>

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 5. Propiedades y equipos

Los movimientos de propiedades y equipos por los años terminados el 31 de diciembre del 2010, son como sigue:

	Muebles y enseres y equipos	Equipos de computación	Otros	Depreciación acumulada	Total
	<i>(US Dólares)</i>				
Saldo 31 diciembre 2008	75,624	72,182	28,375	(79,548)	96,633
Adiciones	15,100	17,750	4,140	(31,959)	5,031
Saldo 31 diciembre 2009	90,724	89,932	32,515	(111,507)	101,664
Adiciones	24,602	16,444	9,272	(31,607)	18,711
Ventas/bajas	-	(713)	(5,089)	1,241	(4,561)
Saldos 31 diciembre 2010	<b>115,326</b>	<b>105,663</b>	<b>36,698</b>	<b>(141,873)</b>	<b>115,814</b>

#### 6. Inversiones

Al 31 de diciembre de 2010 y 2009 está constituido como sigue:

Acciones en compañías	Valor	% participación
Galeanocorp S.A.	600	75.00%
Construcosmos S.A.	799	99.87%
<b>Total</b>	<b>1,399</b>	

Durante los últimos dos años, Galeanocorp no ha podido generar flujos a la Matriz, y se prevé que continúe esta situación por los próximos años. Construcosmos ha terminado sus operaciones al cierre del ejercicio 2010. Bajo esos considerandos, la norma ecuatoriana de contabilidad No. 19, no requiere consolidación de estados financieros.

#### 7. Otros activos y cargos diferidos

Al 31 de diciembre, otros activos y cargos diferidos consisten de lo siguiente:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Compañías relacionadas	373,619	359,387
Publicidad y propaganda	4,547	27,019
Depósitos en garantía	30,264	29,465
Otros	275,900	304,026
	<b>684,330</b>	<b>719,897</b>

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 7. Otros activos y cargos diferidos (continuación)

Otros, representan principalmente a valores asignados por adecuaciones en proceso de puntos de ventas y oficinas.

#### 8. Documentos por pagar

Documentos por pagar esta constituido como sigue:

	2010	2009
	<u>(US Dólares)</u>	
Banco de Guayaquil S. A.:		
Préstamos para capital de trabajo, con vencimientos hasta febrero 2011, julio 2011 y julio 2011, con interés del 15%	834,809	883,028
Banco Mutualista Pichincha		
Préstamo para capital de trabajo, con vencimiento hasta junio 2011 con interés del 10,21%	650,000	-
Banco Produbanco. S.A.:		
Préstamo para capital de trabajo, con vencimiento hasta mayo del 2011 con interés del 10,21%	350,000	500,000
	<u>1,834,809</u>	<u>1,383,028</u>

#### 9. Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 las cuentas por pagar, son como sigue:

	2010	2009
	<u>(US Dólares)</u>	
Proveedores	177,165	275,251
Anticipos de clientes casas	790,917	1,327,199
Impuestos por pagar	70,268	38,865
Varios acreedores	-	180,998
	<u>1,038,350</u>	<u>1,822,313</u>

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 9. Cuentas por pagar (continuación)

Las cuentas por pagar a proveedores representan facturas por compra de bienes y servicios, con plazo de treinta días, y no devenga interés.

Varios acreedores representan principalmente a fondos de terceros sin plazo de vencimiento y no devengan intereses.

#### 10. Gastos acumulados

El movimiento de gastos acumulados por los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 es como sigue:

	Beneficios sociales	Intereses por pagar	Participación de trabajadores	Total
		<i>(US Dólares)</i>		
Diciembre, 31 de 2008	63,045	15,756	53,751	132,552
Provisiones	177,122	195,522	-	372,644
Pagos	(189,651)	(188,920)	(53,751)	(432,322)
Diciembre, 31 de 2009	50,516	22,358	-	72,874
Provisiones	162,336	1,237	5,309	168,882
Pagos	(170,054)	-	-	(170,054)
Diciembre, 31 de 2010	42,798	23,595	5,309	71,702

#### 11. Obligaciones a largo plazo

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, las obligaciones a largo plazo comprenden préstamos de accionista para capital de trabajo, sin plazo de vencimiento y no devengan interés.

#### 12. Capital social

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009 esta representado por US\$ 595,972; representado por igual número de acciones de valor nominal unitario de US\$ 1.00.

## Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

### Notas a los estados financieros (continuación)

#### 13. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa impositiva del 25% 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%.

Una conciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable es como sigue:

	2010	2009
	<i>(US Dólares)</i>	
Utilidad (pérdida) antes de impuesto a la renta	35,390	(96,745)
(-) 15% participación de trabajadores	(5,309)	-
(+) Gastos no deducibles	29,508	36,937
(-) Deducción por pago a trabajadores con discapacidad	(4,320)	(1,340)
Utilidad (Pérdida) gravable	<u>55,269</u>	<u>(61,148)</u>
25% impuesto a la renta	13,817	-
(-) Anticipo Impuesto Renta 2010	(39,624)	-
Saldo del Impuesto mínimo con cargo a resultados	<u>(25,807)</u>	<u>-</u>

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.

## **Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS**

### **Notas a los estados financieros *(continuación)***

#### **14. Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre del 2010 y 28 de febrero de 2011, 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.

---