

## **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 período 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:

<b>Item</b>	<b>Vida útil (en años)</b>	<b>Valor residual</b>
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 imponibles 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 imponibles. 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 periodo 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>70,395</u>

<u>Cuenta</u>	<u>Presentación bajo PCGA anteriores</u>	<u>Presentación bajo NIIF</u>	<u>Diciembre 31, 2010</u>	Enero 01, <u>2010</u>
			(U. S. dólares)	
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>	Dic- 2010	Ene-2010
	( U.S. dólares)		
Clientes	<b>1,357,059</b>	213,128	1,191,435
Compañías relacionadas	<b>272,358</b>	194,994	166,026
Anticipos a proveedores	<b>71,306</b>	619,004	696,302
Empleados	<b>36,524</b>	27,192	18,123
Otros	<b>553</b>	-	446
Total	<b><u>1,737,800</u></b>	<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:

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

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 enseres	Equipos	Otros	Subtotal costo	Depreciación acumulada	Total
				<i>(US Dólares)</i>		
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	<b>47,174</b>	<b>66,224</b>	<b>9,775</b>	<b>123,173</b>	<b>(45,318)</b>	<b>77,855</b>
Ventas/bajas	<b>(705)</b>	<b>(10,602)</b>	<b>(6,765)</b>	<b>(18,072)</b>	<b>786</b>	<b>(17,286)</b>
Saldo 31 diciembre 2011	<b>94,842</b>	<b>184,877</b>	<b>83,067</b>	<b>362,786</b>	<b>186,405</b>	<b>176,381</b>

## 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		<b>27,186</b>	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
	<i>( U.S. dólares)</i>		
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	<b>987,776</b>	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:

	<b>2011</b>	Dic- 2010	Ene 2010
	<b>( U.S. dólares)</b>		
Sobregiro bancario	<b>9,926</b>	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%	<b>614,803</b>	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%	<b>1,909,858</b>	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%	<b>249,893</b>	350,000	-
Total	<b>2,784,480</b>	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:

	<b>2011</b>	Dic- 2010	Ene 2010
	<b>( U.S. dólares)</b>		
<b>Activos:</b>			
Retenciones en la fuente de clientes	<b>39,504</b>	39,504	70,395
Anticipo de impuesto a la renta de Cia.	<b>99,511</b>	118,768	-

Crédito tributario IVA	<b>18,904</b>	-	-
Total	<b>157,919</b>	158,272	70,395
<b>Pasivos:</b>			
Retenciones en la fuente en compras	<b>27,687</b>	9,434	38,865
IVA	<b>35,307</b>	54,282	-
Impuesto a la renta	<b>12,464</b>	6,552	-
Total	<b>75,458</b>	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:

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

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

El movimiento de beneficios sociales es como sigue:

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

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 acción 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:

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

---

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL REPRESENTANTE LEGAL  
ALEMAN VARGAS FRANCISCO XAVIER  
CI/RUC: 0907829253

\_\_\_\_\_  
FIRMA DEL CONTADOR  
PAZMIÑO VARGAS MARCELINO EDINSON  
CI/RUC: 0912102373001