

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

1. OPERACIONES

La Compañía se constituyó el 29 de noviembre de 2004 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador con el nombre de Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A., inscrita en el Registro Mercantil el 21 de diciembre de 2004. Su actividad principal es la compra, venta, bienes inmuebles.

La compañía actualmente está a cargo de la ejecución del Proyecto Villa España 2, ubicado en Vía Terminal Terrestre Pascuales.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento - Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las normas Internacionales de Información Financiera "NIIF".

2.2 Bases de preparación - Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF.

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 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan

2.3 Efectivo y equivalente 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.

2.4 Propiedades y equipos

2.4.1 Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedad y equipos se miden inicialmente por su costo.

El costo de las propiedades y los equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

2.4.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo - Después del reconocimiento inicial, las propiedades y los equipos 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 período en que se producen.

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

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

A continuación se presentan las principales partidas de las propiedades y los equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	Vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Otros activos fijos	3 - 10

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

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

2.6 Provisiones - Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.7 Reconocimiento de ingresos - Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

2.8 Gastos - Se registran al costo histórico. Los 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.

2.9 Instrumentos financieros - Los instrumentos financieros se definen como cualquier contrato que origina simultáneamente, un activo financiero en una empresa y un pasivo financiero en otra empresa. Los principales activos y pasivos financieros presentados en el estado de situación financiera son: efectivo y equivalente de efectivo, préstamos, cuentas por cobrar y pagar. Las políticas contables para su reconocimiento y medición se describen en las correspondientes notas de políticas contables.

El reconocimiento inicial de un activo o pasivo financiero que no se lleve a valor razonable con cambios en ganancias y pérdidas, será a su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles al instrumento financiero.

La clasificación de un instrumento financiero como pasivo financiero se hace de conformidad con la esencia del acuerdo contractual que los origina. Los intereses, pérdidas y ganancias relacionados con un instrumento financiero clasificado como pasivo financiero se reconocen como gasto o ingreso en el periodo que se originan.

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

2.10 Normas nuevas y revisadas sin efecto material sobre los estados financieros

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Transferencias de activos financieros.	Julio 1, 2011
Enmiendas a la NIC 1	Presentación de ítems en Otro resultados integrales	Julio 1, 2012
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes	Enero 1, 2012

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2012, detalladas anteriormente, no ha tenido un efecto material sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.11 Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014
Enmiendas a las NIIF (NIIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIIF Ciclo	Enero 1, 2013

La Administración anticipa que estas enmiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

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. ADM 08199 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. La Compañía está obligada a presentar sus estados financieros de acuerdo con NIIF a partir del 1 de enero del 2011

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

El saldo al 31 de diciembre del 2012, es como sigue:

		Saldo 31-dic-12
Efectivo	US\$	39,279.31
Bancos (1)		32,842.32
Total	US\$	<u>72,121.63</u>

(1) Estos valores se encuentran disponibles en las cuentas corrientes de la compañía y no generan interés alguno.

5. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	01/01/2012	Adiciones	Bajas	Ajustes	31/12/2012
Costo:					
Muebles y enseres	138,068.37	23,531.90	377.89	-	161,222.38
Equipos de computación	141,649.84	24,447.90			166,097.74
Otros activos fijos	83,067.58	2,588.17	-	-	85,655.75
	362,785.79	50,567.97	377.89	-	412,975.87
Depreciación Acumulada	(186,404.76)	(59,867.50)		245.63	(246,026.63)
	176,381.03	(9,299.53)	377.89	245.63	166,949.24

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Villa España 2, así como los costos de adecuación y equipamiento del mismo y derechos fiduciarios corrientes.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

7. OBLIGACIONES BANCARIAS

Corresponden a los préstamos otorgados por Banco de Guayaquil y Banco Produbanco, según detalle adjunto:

Banco	Fecha de		Tasa	Valor 2012
	Emisión	Vencimiento		
Banco del Guayaquil S.A.	18/12/2012	20/06/2014	9.76%	275,000
Produbanco S.A.	20/07/2012	15/07/2013	9.76%	300,000
Produbanco S.A.	30/12/2012	28/06/2013	9.96%	180,000
				755,000
Porción corriente				(576,278)
				<u>178,722</u>

8. IMPUESTOS

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

		Saldo al 31/12/2012
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	US\$	103,698.91
(-) Participación trabajadores		(15,554.84)
(+) Gastos no deducibles		116,433.80
(-) Amort.pérdidas tributarias años anteriores		(36,205.38)
(-) Dedución por pago a trabajadores con discapacidad		(9,976.67)
Utilidad Gravable		158,395.82
Impuesto a la Renta Causado (1)		36,431.04
Anticipo Calculado (2)		<u>51,938.70</u>
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	US\$	<u>51,938.70</u>

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 23% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 13% sobre las utilidades sujetas a capitalización

(2) A partir del año 2010, si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor de este último, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Para el año 2012, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$51.938,70; ya que el valor calculado como anticipo fue inferior al determinado.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

9. PARTICIPACION A TRABAJADORES

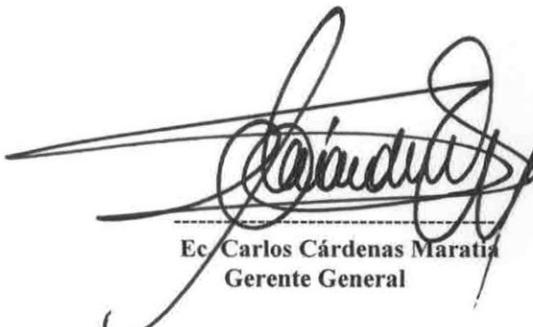
De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades de la empresa en un 15% aplicable a las utilidades líquidas o contables. Los movimientos de la provisión para participación a trabajadores fueron como sigue:

		<u>Saldo al 31/12/12</u>
Saldos al comienzo del año	US\$	112,727.75
Provisión del año		15,554.84
Pagos efectuados		<u>(112,727.75)</u>
Saldos al fin del año		<u>15,554.84</u>

10. PATRIMONIO

8.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2012, el capital suscrito y pagado representa 595.972 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

8.1 Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.



Ec. Carlos Cárdenas Maratía
Gerente General



Wendy Toala Vera
Contadora