

Promotora Inmobiliaria Urbanis S.A. PROURBANIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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. PROURBANIS, inscrita en el Registro Mercantil el 21 de diciembre de 2004. Su actividad principal es la compra y venta de bienes inmuebles, así como también la promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios para sector público y/o privado.

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 2013, 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 se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.
- 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 reconocerán contablemente cuando los servicios prestados por la Compañía hayan sido devengados o cuando se transfiera la propiedad en el caso de la venta de un bien.
- 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 período 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>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
Enmiendas a la NIF 7	Revelaciones - Compensación de activos financieros y pasivos financieros	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIF (NIF 1, NIC 16, 32 y 34)	Mejoras anuales a las NIF Ciclo 2009-2011	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas nuevas y revisada durante el año 2013, 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 NIF y Normas Internacionales de Contabilidad NIC nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIF 9 y NIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros	Enero 1, 2014

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.

3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Las actividades de la Compañía la exponen en una variedad de riesgos financieros como lo son: riesgos de cambio, de crédito, de liquidez, operacional, entre otros. La administración de riesgos está controlada por la Administración de la compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía:

Riesgo de Cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en US dólares, por tanto no tiene exposición de riesgo cambiario.

Riesgo de Crédito: Es el riesgo de la pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.



Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

Riesgo de Liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante efectivo u otros activos financieros. El departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

Riesgo Operacional: Visión asociada con las pérdidas monetarias que pueden surgir por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que mantengan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones y responsabilidades
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales
- Documentación de controles y procedimientos
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados
- Planes de contingencia
- Normas éticas y de negocios
- Mitigación de riesgos.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

	Saldo al 31-dic-13	
Efectivo	US\$	5,956
Bancos (1)		38,446
Total	US\$	<u>44,402</u>

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	Saldo al 31-dic-13	
Clientes Locales	US\$	517,160
Empleados		15,480
Compañías Relacionadas		7'759,008
Otras cuentas por cobrar		224,231
Total	US\$	<u>8'515,879</u>

6. OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Los US\$1'319.643, corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Villa España 2.



Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	Saldos al 01/01/2013	Adiciones	Ventas	Reclasific	Saldos al 31/12/2013
Instalaciones				11,161	11,161
Muebles y enseres	161,222	455	(19,101)		142,576
Equipo de oficina	166,098	2,711	(14,143)		154,666
Otros activos fijos	65,656		(5,210)	(11,161)	69,285
	412,976	3,166	(38,454)		377,688
Depreciación acumulada	(246,027)	(58,295)	26,054		(278,268)
	166,949	(55,129)	12,400		99,420

8. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2013 por US\$2'191,418 corresponde a las cuentas por cobrar a largo plazo con compañías relacionadas, las cuales no generan intereses.

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2013	2012
Banco de la Producción S.A. Produbanco	20/07/2012	15/07/2013	9.76%		300,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	30/12/2012	28/06/2013	9.96%		100,000
Banco del Guayaquil S.A.	15/12/2012	20/06/2014	9.44%	96,270	
Banco de la Producción S.A. Produbanco	09/10/2013	07/01/2014	0.76%	145,800	
				242,070	400,000

10. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2013 ascienden a US\$10'745,349, los cuales corresponden a los valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas del proyecto Villa España 2.

11. IMPUESTOS

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

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

		Saldo al
		31/12/2013
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	US\$	(861,637)
(-) Participación trabajadores		-
(+) Gastos no deducibles		256,700
Utilidad (Pérdida) Gravable		(604,937)
Impuesto a la Renta causado		-
Anticipo pendiente de pago		65,550
(-) Retenciones en la fuente en el año		(45,461)
(-) Crédito tributario de años anteriores		(38,510)
Saldo a favor del contribuyente		(18,421)

Para el año 2013, la Compañía determinó como el impuesto a la renta causado del año US\$ 65,550; ya que el valor calculado como anticipo fue inferior al determinado.

12. 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, en este caso se registra una pérdida de USD\$927.188, por lo tanto no existe participación alguna repartible.

13. PATRIMONIO

13.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2013, el capital suscrito y pagado representa \$95.972 de acciones de valor nominal unitario de US\$1, todas ordinarias y nominativas.

13.2 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.

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

13.4 Resultados Acumulados - El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como reliquidación de impuestos, etc.

14. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue:



Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

	Saldo al 31-dic-13
<u>Cuentas y Documentos por Cobrar</u>	
Construccosmos	US\$ 198,666
Fid. Villa España 2 Urbanis II	1,989,808
Fid. Villa España 2 Urbanis	5,052,245
Vermiglio S.A.	469,757
Sambucity S.A.	21,680
Promoutlet S.A.	26,852
	<u>7,759,008</u>

Otros Activos

Galcanocorp S.A.	276,421
Malibu Financial Services Corp	424,503
Everest Management S.A.	280,199
Vudse Investment S.A.	284,418
Vermiglio S.A.	925,877
Total	<u>2,191,418</u>

Cuentas y Doc. por Pagar a L/P

Vermiglio S.A.	<u>806,516</u>
----------------	----------------

Reembolsos de Gastos

Fid. Villa España 2 Urbanis II	1,031,975
Fid. Villa España 2 Urbanis	3,834,874
	<u>4,866,849</u>

Ingresos - Gerencia de Proyectos

Fid. Villa España 2 Urbanis II	494,666
Fid. Villa España 2 Urbanis	162,619
Vermiglio S.A.	437,099
US\$	<u>1,094,384</u>

15. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones deben presentar el Anexo de operaciones con Partes Relacionadas. Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal por un importe acumulado superior a US\$6 millones, están obligados a presentar adicionalmente un Informe de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia.


Mr. Kléber Palma Rosado
Gerente General


CPA Betty Benalcázar
Contadora