

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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 2014, aplicadas de manera uniforme a todos los periodos 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 periodo 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 incurren.

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 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:

NIIF	Título	Efectiva a partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2017

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros, y en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y;
- Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos instrumentos deudores simples.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ADMINISTRACION 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.

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 previsiones 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.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

Riesgo Operacional: Están asociados 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-14	
Efectivo	US\$	3,968
Bancos		86,069
Total	US\$	90,037

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

	Saldo al 31-dic-14	
Cientes Locales	US\$	73,842
Empleados		7,042
Compañías Relacionadas		7'046,837
Otras cuentas por cobrar		226,568
Anticipo a proveedores		295,117
Total	US\$	7'649,406

6. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los movimientos de las propiedades y equipos fueron como sigue:

	Saldos al 01/01/2014	Adiciones	Reclasific.	Saldos al 31/12/2014
Instalaciones	11,161			11,161
Equipos de oficina	26,393	362	15,726	42,481
Muebles y enseres	116,183	706	(15,726)	101,162
Equipos de computación	154,888	222		154,888
Otros activos fijos	69,285			69,285
	377,689	1,289		378,977
Depreciación acumulada	(278,265)	(37,214)		(315,453)
	99,424	(35,925)		63,499

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

7. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre del 2014 por US\$1'265.874 corresponde a las cuentas por cobrar a largo plazo con compañías relacionadas, las cuales no generan intereses.

8. OBLIGACIONES BANCARIAS

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

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2014	2013
Banco de la Producción S.A. Produbanco	09/11/2013	07/11/2014	9.76%		145,800
Banco de la Producción S.A. Produbanco	26/02/2014	24/10/2014	11.23%	28,104	
Intereses Bancarios				603	
				<u>28,707</u>	<u>145,800</u>

9. ANTICIPOS DE CLIENTES

Al 31 de diciembre del 2014 ascienden a US\$7'528,765, los cuales corresponden a los valores entregados por los clientes para la adquisición de viviendas del proyecto Villa España 2.

10. IMPUESTOS

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	Saldo al
	31/12/2014
Utilidad (Pérdida) del ejercicio	US\$ (600,646)
(-) Participación trabajadores	-
(+) Gastos no deducibles	<u>24,530</u>
Utilidad (Pérdida) Gravable	(576,116)
Anticipo Calculado	65,622
Anticipo pendiente de pago	45,461
(+) Retenciones en la fuente en el año	(20,394)
(-) Crédito tributario de años anteriores	<u>(18,420)</u>
Saldo Impuesto a la Renta por pagar	<u>6,647</u>

En el año 2014, la Compañía no generó base imponible para participación de los trabajadores e impuesto a la renta.

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

11. 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\$666,307.97, por lo tanto no existe participación alguna repartible.

12. PATRIMONIO

12.1 Capital Social - Al 31 de diciembre del 2014, el capital suscrita y pagado representa 595.972 de acciones de valor nominal unitario de U.S\$1, todas ordinarias y nominativas.

12.2 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.

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

12.4 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.

13. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones con partes relacionadas son como sigue:

		Saldo al 31-dic-14
<u>Cuentas y Documentos por Cobrar</u>		
Construccosmos	US\$	200,892
Fid. Villa España 2 Urbanis II		2,140,240
Fid. Villa España 2 Urbanis		4,188,320
Galeanocorp S.A.		1,618
Vermiglio S.A.		480,695
Sambocity S.A.		4,493
Promoutlet S.A.		30,579
Total		<u>7,046,837</u>
<u>Otros Activos</u>		
Galeanocorp S.A.		276,687
Malibu Financial Services Corp		424,503
Everest Management S.A.		280,199
Vadse Investment S.A.		284,418
Vermiglio S.A.		67
Total		<u>1,265,874</u>

Promotora Inmobiliaria Urbanis S. A. PROURBANIS

Cuentas y Doc. por Pagar a C/P

Vermiglio S.A.	388,244
Total	388,244

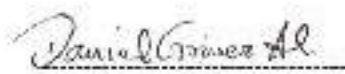
Cuentas y Doc. por Pagar a L/P

Vermiglio S.A.	2,250,000
Total	2,250,000

14. 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 período 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 período 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.


Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvar
Contador