



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA.

AUDITORES INDEPENDIENTES

Member of the Network

**EURA AUDIT**  
International

**URBANPLUS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

URBANPLUS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

**ÍNDICE**

Informe de los auditores independientes

Balance general

Estado de resultados

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

**Abreviaturas usadas:**

USS.	Dólares estadounidenses
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 20 de abril del 2012

A los señores Accionistas de:

**URBANPLUS S.A.**

*Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Urbanplus S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los estados financieros de Urbanplus S.A., por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 se presentan adjuntos únicamente como información comparativa y fueron examinados por otros auditores, cuyo informe fechado el 16 de septiembre del 2011 contiene una opinión sin salvedades sobre la razonabilidad de los referidos estados financieros.

*Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros*

2. La Administración de Urbanplus S.A., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de forma que estos no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

*Responsabilidad del auditor*

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Quito, 20 de abril del 2012  
A los señores Accionistas de:  
**URBANPLUS S.A.**

*Opinión*

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanplus S.A., al 31 de diciembre del 2011, y el resultado de sus operaciones, sus cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

*Énfasis*

5. Sin calificar nuestra opinión informarnos que Urbanplus S.A., seguirá con la construcción del proyecto inmobiliario "Altos de Girona" hasta el primer trimestre del año 2015. Adicionalmente según la proyección de ingresos y costos preparada por la Administración de la Compañía el proyecto generará rentabilidad hasta la finalización del mismo. Tiempo en el cual se asumirán todos los costos que se incurran en la ejecución del mencionado proyecto.

Paredes Santos & Asociados Cia. Ltda.  
No. De registro en la  
Superintendencia de  
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes  
Socio  
No. de Registro Nacional  
De Contadores: 8376

**URBANPLUS S.A.**  
**BALANCES GENERALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	Referencia a Notas	2011	2010	PASIVO Y PATRIMONIO	Referencia a Notas	2011	2010
				PASIVO CORRIENTE			
ACTIVO CORRIENTE	3	75,173	30,356	Documentos y cuentas por pagar		134,280	150,348
Efectivo y equivalentes de efectivo				Proveedores		322	3,082
Documentos y cuentas por cobrar				Otras cuentas por pagar		674,608	825,176
Cuentas	4	8,280	3,107	Anticipos para construcción	8	960,192	460,000
Terceros		925,676	925,676	Obligaciones financieras	9	59,422	4,201
Anticipo a proveedores		44,423	63,051	Impuestos por pagar	10	56,544	17,833
Otras cuentas por cobrar		68,907	55,693	Provisiones y acumulaciones	11		
Impuestos anticipados		60,672	18,267	Total del pasivo corriente			
Inventarios	5	85,846	117,371				
Total del activo corriente		1,268,977	1,213,521				
OBRAS EN CURSO	6	791,958	416,537				
ACTIVO FIJO	7	27,504	14,034	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		203,071	183,452
Total del Activo		<u><u>2,088,439</u></u>	<u><u>1,644,092</u></u>	Total del Pasivo y Patrimonio		<u><u>2,088,439</u></u>	<u><u>1,644,092</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANPLUS S.A.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, CON CIFRAS**  
**COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	Referencia a Notas	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas netas	12	1,587,529	883,633
Costo de ventas		<u>(1,265,900)</u>	<u>(940,513)</u>
Utilidad Bruta		321,629	(56,880)
Gastos de administración y ventas		(249,925)	(226,532)
Utilidad Operacional		<u>71,704</u>	<u>(283,412)</u>
Otros ingresos (egresos) neto		(31,337)	(21,959)
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta		<u>40,367</u>	<u>(305,371)</u>
Participación trabajadores	15	(6,055)	-
Impuesto a la renta	15	(14,693)	-
Utilidad (pérdida) neta del año		<u><u>19,619</u></u>	<u><u>(305,371)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANPLUS S.A.**  
**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2011, CON CIFRAS COMPARATIVAS AL**  
**31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Aporte Futura Capitalización</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2010	2,000	1,000	641,394	(65,677)	578,717
Aportes para futura capitalización	-	-	(89,894)	-	(89,894)
Pérdida neta del año	-	-	-	(305,371)	(305,371)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	2,000	1,000	551,500	(371,048)	183,452
Pérdida neta del año	-	-	-	19,619	19,619
Saldo al 31 de diciembre del 2011	2,000	1,000	551,500	(351,429)	203,071

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANPLUS S.A.**  
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, CON CIFRAS**  
**COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Flujo de efectivo generado por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1,582,356	1,146,412
Efectivo pagado a proveedores	(1,974,067)	(1,263,535)
Impuesto a la renta	(14,693)	-
Otros Ingresos/ Egresos	<u>(31,337)</u>	<u>(21,959)</u>
Flujo de efectivo neto utilizados en actividades de operación	<u>(437,741)</u>	<u>(139,082)</u>
Flujo de efectivo aplicado a las actividades de inversión:		
Incremento de activos fijos, neto	<u>(17,634)</u>	<u>(14,405)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión	<u>(17,634)</u>	<u>(14,405)</u>
Flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento:		
Aporte futura capitalización	-	(89,894)
Obligaciones bancarias a corto plazo	<u>500,192</u>	<u>160,000</u>
Flujo de efectivo utilizados en actividades de financiamiento	<u>500,192</u>	<u>70,106</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo	44,817	(83,381)
Efectivo al principio de año	<u>30,356</u>	<u>113,737</u>
Efectivo al fin del año	<u>75,173</u>	<u>30,356</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANPLUS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, CON CIFRAS**

**COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

**(Continuación)**

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo utilizados en actividades de operación	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (pérdida) neta del año	19,619	(305,371)
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos		
Depreciación	4,164	2,062
	<hr/>	<hr/>
	23,783	(303,309)
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Cuentas y documentos por cobrar	241	190,497
Inventarios	31,525	(94,083)
Obras en curso	(375,421)	(47)
Impuestos pagados por anticipado	(42,405)	61,368
Cuentas por pagar	(169,396)	11,923
Provisiones y acumulaciones	38,711	(6,628)
Obligaciones fiscales	55,221	1,197
	<hr/>	<hr/>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>(437,741)</u>	<u>(139,082)</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 16 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANPLUS S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011, CON CIFRAS**  
**COMPARATIVAS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

**NOTA 1 - OPERACIONES**

Urbanplus S.A., fue constituida mediante escritura pública el 06 de junio del 2006. Tiene por objeto social el dedicarse a la prestación de servicios de asesoría en la estructuración, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios, además del asesoramiento en la comercialización en todo lo relacionado con servicios inmobiliarios.

Actualmente la Compañía se encuentra desarrollando un proyecto inmobiliario denominado "Altos de Girona", el cual está conformado por un total de 109 casas en la ciudad de Quito. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros el proyecto se encuentra culminado en un 54,13% y la Administración estima que culminará todo el proyecto en junio del año 2015.

La construcción del mencionado proyecto inmobiliario se está ejecutando en el terreno de propiedad de la empresa Textiles Mar y Sol S.A., para lo cual las partes suscribieron un Poder Especial para realizar cualquier acto o celebrar contratos a nombre de Textiles Mar y Sol S.A.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES**

**a) Preparación de los estados financieros.**

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) involucran la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

**b) Ingresos y costos**

**Ingresos**

Los ingresos son reconocidos en base a planillas de trabajos realizados mediante la figura de reembolso de gastos

**Costos**

Los costos se registran según el avance de la construcción y el reconocimiento de los ingresos.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

**c) Efectivo y equivalentes de efectivo**

Corresponde al efectivo en caja y bancos además de inversiones de alta liquidez que se registra al valor de los depósitos más los intereses devengados al cierre del ejercicio.

**d) Inventarios**

Los inventarios de materiales de construcción se presentan al costo de adquisición, el cual no excede al valor neto de realización.

**e) Obras en curso**

Corresponden a los costos incurridos en las obras de construcción del proyecto en proceso.

**f) Activos fijos**

Se muestran al costo histórico, menos la correspondiente depreciación acumulada.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada siguiendo el método de línea recta.

**g) Anticipos para la construcción**

Corresponden a efectivo entregado por los clientes para la compra de bienes inmuebles que se encuentran en construcción.

**h) Participación de los trabajadores en las utilidades**

El 15% de la utilidad anual que la Compañía reconoce a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral. Es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles. Por los años 2011 y 2010 no se realizó dicha provisión puesto que se generó pérdida.

**i) Impuesto a la renta**

La provisión para impuesto a la renta, se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 24% (2010 – 25%) sobre las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente y utilizada principalmente en la compra de maquinaria y equipos nuevos.

Adicionalmente a partir del año 2010, la Compañía debe determinar un anticipo mínimo de impuesto a la renta, mediante una base de cálculo previamente establecida por la Administración Tributaria, posteriormente debe comparar el anticipo calculado con el monto del impuesto a la renta; y, el mayor de los dos valores constituirá un pago definitivo del impuesto a la renta.

(Ver página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES  
POLÍTICAS CONTABLES  
(Continuación)**

Además con fecha 29 de diciembre del 2010 se publicó el Código de la Producción, Comercio e Inversiones que entró en vigencia a partir de enero del 2011. Dicho código entre sus partes principales establece lo siguiente: Determinación y pago del salario digno; establecimiento de zonas especiales de desarrollo económico; reformas tributarias aduaneras; exoneración del pago del Impuesto a la Renta hasta por cinco años para el desarrollo de inversiones nuevas y productivas; deducciones fiscales adicionales (100%) por la depreciación de maquinaria y equipo que preserve el medio ambiente; y, la reducción progresiva del Impuesto a la Renta hasta llegar al 22% en el año 2013.

**NOTA 3 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Cuentas Corrientes		
Banco del Pichincha C.A.	38,519	17,943
HSBC Private Bank	152	7,756
Fondos fijos		
Caja chica	320	555
Inversiones corrientes		
Fondos Pichincha	(1)	36,182
Certificados depósitos	-	2,536
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>75,173</u>	<u>30,356</u>

(1) Corresponde a un fondo de inversión que devenga una tasa de interés del 2.10%.

**NOTA 4 – DOCUMENTOS POR COBRAR TERCEROS**

El rubro corresponde a saldos pendientes por recuperar de la empresa Textiles Mar y Sol S.A., por concepto de reembolso de gastos de construcción. Durante el año 2010 la Compañía suscribió letras de cambio por dicho valor, las cuales fueron asumidas por las siguientes personas: Sra. Ximena Chiriboga, Sr. Felipe Dalmau, Sra. Mariana Pinto, Sra. Lorena Dalmau, Sr. Juan Dalmau y Sr. Alejandro Dalmau.

**NOTA 5 – INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Inventarios		
Materiales de construcción	85,846	117,371
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>85,846</u>	<u>117,371</u>

## NOTA 6 – OBRAS EN CURSO

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Honorarios trabajos técnicos	(1)	221,436
Trabajos de encofrado y otros	(1)	195,054
Alquiler de maquinas para construcción	2,419	-
Construcción en proceso 2011	(2)	372,320
Otros menores	729	40
 Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>791,958</u>	<u>416,528</u>

(1) Corresponden a costos y gastos de construcción incurridos en años anteriores y que no han sido reconocidos en los resultados del ejercicio.

(2) Corresponden principalmente a costos de mano de obra no reconocida durante el año 2011.

## NOTA 7 – ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>	Tasa anual de depreciación %
<b>ACTIVOS DEPRECIABLES</b>			
Maquinaria y equipo	18,248	8,168	10%
Muebles y equipos de oficina	8,931	4,578	10%
Equipo de computación	8,448	5,249	33%
 Total de activos fijos	<u>35,627</u>	<u>17,995</u>	
 Menos:			
Depreciación acumulada	(8,123)	(3,961)	
 Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	<u>27,504</u>	<u>14,034</u>	

Los movimientos del año de esta cuenta han sido como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2011 y 2010	14,034	1,691
Adiciones y retiros (netos)	17,634	14,405
Depreciación del año	(4,164)	(2,062)
 Saldo final al 31 de diciembre 2011 y 2010	<u>27,504</u>	<u>14,034</u>

#### NOTA 8 – ANTICIPOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Casa 30	-	78,668
Casa 35	-	97,000
Casa 54	2,452	45,861
Casa 51	38,000	34,000
Casa 41	-	30,000
Casa 15	-	61,996
Casa 27	71,912	31,283
Casa 29	23,733	29,400
Casa 31	29,500	29,500
Casa 52	49,625	29,925
Casa 37	106,781	10,700
Casa 105	60,000	-
Casa 103	53,500	-
Otros menores	239,105	346,843
 Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	674,608	825,176

Corresponden a anticipos realizados por los clientes para la compra de los inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario "Altos de Girona".

#### NOTA 9 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Sobregiro bancario		
Banco del Pichincha C.A.	192	-
 Préstamos		
HSBC Private Bank	(1) 960,000	460,000
 Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	960,192	460,000

(1) Corresponde a una línea de crédito renovable cada año y devenga una tasa de interés de Libor de 3 meses mas 2%.

#### NOTA 10 – IMPUESTOS POR PAGAR

(Ver página siguiente)

**NOTA 10 – IMPUESTOS POR PAGAR**  
**(Continuación)**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Impuesto renta retenido	1,845	2,567
Impuesto al valor agregado retenido	909	1,634
Impuesto al valor agregado por pagar	41,976	-
Impuesto a la renta por pagar	14,691	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	59,421	4,201

**NOTA 11 – PROVISIONES Y ACUMULACIONES**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Obligaciones con el IESS	6,350	5,485
Sueldos por pagar	18,211	8,548
Décimo tercer sueldo	2,320	637
Décimo cuarto sueldo	6,240	780
Provisión de gastos	17,368	2,364
Vacaciones	-	19
Participación trabajadores utilidades	6,055	-
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	56,544	17,833

**NOTA 12 – VENTAS NETAS**

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Reembolso de gastos	1,234,993	875,939
Servicios de construcción	326,867	-
Ingresos por penalidad	2,218	3,563
Ventas varias	28,696	7,710
Descuento en ventas	(5,245)	(3,579)
Saldo al 31 de diciembre del 2011 y 2010	1,587,529	883,633

**NOTA 13 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la Compañía es de US\$. 2.000 dividido en 2.000 acciones de un valor nominal de US\$. 1 cada una.

#### **NOTA 14 – RESERVA LEGAL**

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

#### **NOTA 15 – CONCILIACIÓN TRIBUTARIA**

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	40,367	(305,371)
(-) 15% Participación trabajadores utilidades	(6,055)	-
(+) Gastos no deducibles	26,908	5,762
= Base imponible antes de impuesto a la renta	61,220	(299,609)
Impuesto a la renta causado	14,693	-
(-) Anticipo pagado	(14,100)	(5,869)
(+) Saldo anticipo pendiente de pago	23	-
(-) Retenciones en la fuente	(6,717)	(23)
(-) Crédito tributario periodos anteriores	(12,375)	(12,375)
Saldo a favor de la Compañía	(18,476)	(18,267)

#### **NOTA 16 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de estos estados financieros (20 de abril del 2012) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

---