

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.

Exp: ~~36888~~

EXP 82 904

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
E INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES	1
ESTADOS FINANCIEROS	
Balance General	3
Estado de Resultados	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas	7



Recibido 03/04/2014

# PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.

## AUDITORES INDEPENDIENTES

---

### INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**



### Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2010, y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.

### Responsabilidades de la administración por los estados financieros

La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), y por el control interno, determinado por la administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### Responsabilidad del auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre dichos estados financieros basada en nuestra auditoría. Conducimos 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 la seguridad razonable de que los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría implica realizar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los importes y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del criterio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error. Al realizar esas evaluaciones de riesgos de errores, el auditor considera el control interno pertinente para la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la compañía, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control internos de la compañía. Una auditoría también incluye evaluar la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables realizadas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**AUDITORES INDEPENDIENTES**

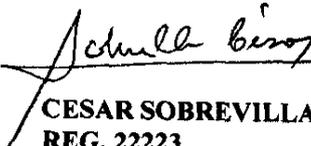
---

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar las bases para nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.** al 31 de diciembre de 2010, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**

  
**CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**REG. 22223**



**20 de abril de 2011**  
**Guayaquil - Ecuador**

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2010**  
**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y bancos		129.141	31.130
Cuentas por cobrar	3	542.173	266.053
Inventarios	4	2.364.356	2.382.014
Gastos anticipados		783	441
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		<u>3.036.453</u>	<u>2.679.638</u>
<b>MOBILIARIO Y EQUIPO</b>	5	21.857	24.692
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>3.058.310</u>	<u>2.704.330</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas por pagar	6	996.625	436.707
Impuestos por pagar	7	7.830	2.933
Beneficios a los empleados	8	7.653	16.071
<b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>		<u>1.012.108</u>	<u>455.711</u>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>	9	<u>836.170</u>	<u>1.719.515</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Capital suscrito	10	800	800
Aporte de accionistas para futura capitalización	11	1.084.842	312.842
Reserva legal	12	400	400
Reserva de capital	13	8.901	8.901
Reserva especial	14	206.161	165.736
(Pérdida) Utilidad del año		(91.072)	40.425
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>1.210.032</u>	<u>529.104</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>3.058.310</u>	<u>2.704.330</u>

Ver notas



107   
Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vásquez  
Contadora General

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
VENTAS		386.043	747.677
COSTO DE VENTAS		310.765	507.249
UTILIDAD BRUTA		<u>75.278</u>	<u>240.428</u>
<b>GASTOS DE OPERACIÓN:</b>			
Sueldos y beneficios a los empleados		88.380	95.170
Gastos de oficina		30.065	39.687
Honorarios de terceros		6.139	2.755
Depreciación	5	6.851	14.800
Otros gastos		18.858	23.744
		<u>150.293</u>	<u>176.156</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		(75.015)	64.272
Participación a los trabajadores	8	-	9.888
Impuesto a la renta	7	16.057	13.979
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL AÑO		<u>(91.072)</u>	<u>40.425</u>

Ver notas



*[Handwritten signature]*

Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

*[Handwritten signature]*

CPA. Laura Vázquez  
Contadora General

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	Capital Suscrito	Aporte de accionistas para futura Capitalización	Reservas Legal	Reservas De Capital	Especial	Utilidad del año
1 de enero de 2009	800	-	400	8.901	46.807	118.929
Apropiación					118.929	(118.929)
Aporte de accionistas		312.842				
Utilidad del año						40.425
31 de diciembre de 2009	800	312.842	400	8901	165.736	40.425
Apropiación					40.425	(40.425)
Aporte de accionistas		772.000				
Pérdida del año						(91.072)
31 de diciembre de 2010	800	1.084.842	400	8.901	206.161	(91.072)

Ver notas

107

  
Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vásquez  
Contadora General



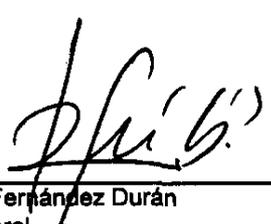
**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2010  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>Notas</u>	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
(Pérdida) utilidad del año		(91.072)	40.425
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo neto proveniente (utilizado en) actividades de operación			
Depreciación	5	6.851	14.800
		<u>(84.221)</u>	<u>55.225</u>
<b>CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS</b>			
<b>(Aumento) disminución:</b>			
Cuentas por cobrar		(276.120)	1.006.020
Inventarios		17.658	(213.750)
Gastos anticipados		(342)	1.626
<b>Aumento (disminución):</b>			
Cuentas por pagar		559.918	(1.139.056)
Impuestos por pagar		4.897	(1.169)
Beneficios a los empleados		(8.418)	(9.287)
Efectivo neto proveniente (utilizado en) actividades de operación		<u>213.372</u>	<u>(300.390)</u>
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adiciones de mobiliario y equipo		<u>(4.016)</u>	-
<b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>			
Financiación por préstamos del exterior		(772.000)	772.000
Cancelación préstamos del exterior		-	(1.090.000)
Pagos a partes relacionadas		(111.345)	72.933
Aporte de accionistas para futura capitalización		772.000	312.842
Efectivo neto (utilizado) proveniente de actividades de financiación		<u>(111.345)</u>	<u>67.775</u>
<b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA DE EFECTIVO</b>		98.011	(232.615)
<b>EFFECTIVO AL INICIO DEL AÑO</b>		<u>31.130</u>	<u>263.745</u>
<b>EFFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>		<u>129.141</u>	<u>31.130</u>

Ver notas



10/   
Ing. Roberto Fernández Durán  
Gerente General

  
CPA. Laura Vásquez  
Contadora General

## **CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S. A.**

### **NOTAS**

**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2009 Y 2008**

**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

---

#### **Nota 1 - Operaciones**

La Compañía fue constituida el 30 de Julio de 1998 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 2 de Septiembre de ese mismo año en el Registro Mercantil. Su domicilio social se encuentra en Guayaquil y su actividad principal es la construcción de obras civiles tanto de la edificación de condominios como de la infraestructura urbana de la Urbanización sobre los terrenos con lotes multifamiliares propiedad de la compañía Promotora e Inmobiliaria Investland C. Ltda ubicados en el conjunto residencial Bosques de Castilla, situado en el Km 1,5 de la vía a Samborondón.

El programa se construye en dos etapas, la integraran 23 y 22 edificios, respectivamente, de seis departamentos cada uno, con un área mínima de construcción de 174 metros cuadrados.

Promociona y vende el proyecto de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC), el cual está ubicado en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón.

#### **Nota 2 - Resumen de Principales Políticas Contables**

##### **Bases de preparación**

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Para aquellas situaciones específicas que no están consideradas en las NEC se siguen las políticas o prácticas establecidas o permitidas por la Superintendencia de Compañías.

Los estados financieros son presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) requiere que la administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos que afectan a los saldos reportados de activos y pasivos y revelación de contingentes a la fecha de los estados financieros. Los resultados reales podrían diferir de aquellas estimaciones y tales diferencias podrían ser significativas.

##### **Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación para el proceso de conversión e implementación de las (NIIF) a partir del año 2010, 2011 y 2012, estableciendo como año de transición el año inmediato anterior según corresponda.

De acuerdo con esta disposición, la compañía deberá sujetarse a este cambio a partir del 1 de enero de 2011 considerando como período de transición el año 2010, los ajustes que se efectúen al término del período de transición el 31 de diciembre de 2010 deberán contabilizarse el 1 de enero de 2011.

Las principales políticas contables utilizadas por la compañía se resumen a continuación:

##### **Inventarios**

Las edificaciones se determinan en base al costo de construcción y gastos financieros relativos, hasta la fecha de terminación de las obras

### Mobiliario y equipo

Está registrado al costo de adquisición. El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, 5% para edificaciones, 10 % para muebles y enseres, y equipo, 20% para vehículos y 33% para equipos de computación y software.

### Participación a los trabajadores

La participación a trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre las utilidades líquidas.

### Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa de 25% sobre la utilidad gravable aplicable a las utilidades distribuidas.

### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta de inmuebles se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador.

### Costos y gastos

El costo de la obra vendida se determina en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida.

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.

### 3 - Cuentas por Cobrar

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Clientes	164.738	20.706
Anticipos a contratistas y proveedores	38.969	40.425
Partes relacionadas (Nota 15)	280.765	191.280
Impuesto al valor agregado	33.721	-
Impuesto a la renta (Nota 7)	13.440	13.440
Otras	10.540	202
<b>TOTAL</b>	<u><u>542.173</u></u>	<u><u>266.053</u></u>

### 4 - Inventarios

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Terrenos	925.907	925.907
Obras en proceso	4.263.078	3.969.970
Subtotal	<u>5.188.985</u>	<u>4.895.877</u>
Costo de venta	<u>(2.824.629)</u>	<u>(2.513.863)</u>
<b>TOTAL</b>	<u><u>2.364.356</u></u>	<u><u>2.382.014</u></u>

**5 - Mobiliario y Equipo**

	<u>12-31-2009</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2010</u>
Muebles, enseres y equipos	61.239	4.016	65.255
Equipos de computación y software	41.934	-	41.934
Vehículos	98.848	-	98.848
Sub-total	<u>202.021</u>	<u>4.016</u>	<u>206.037</u>
Depreciación acumulada	<u>(177.329)</u>	<u>(6.851)</u>	<u>(184.180)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>24.692</u></b>	<b><u>(2.835)</u></b>	<b><u>21.857</u></b>

	<u>12-31-2008</u>	<u>Adiciones</u>	<u>12-31-2009</u>
Muebles, enseres y equipos	61.239	-	61.239
Equipos de computación y software	41.934	-	41.934
Vehículos	98.848	-	98.848
Sub-total	<u>202.021</u>	<u>-</u>	<u>202.021</u>
Depreciación acumulada	<u>(162.529)</u>	<u>(14.800)</u>	<u>(177.329)</u>
<b>TOTAL</b>	<b><u>39.491</u></b>	<b><u>(14.800)</u></b>	<b><u>24.692</u></b>

**6 - Cuentas por Pagar**

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Proveedores y contratistas	1.283	1.679
Anticipos de clientes (*)	966.114	391.301
Otras	29.228	43.727
<b>TOTAL</b>	<b><u>996.625</u></b>	<b><u>436.707</u></b>

(\*) Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los contratos de reservación y promesa de venta. La disponibilidad de estos valores esta dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

**7 - Impuestos por Pagar**

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Impuesto a la renta	3.702	-
Impuesto al valor agregado	-	1.359
Retenciones en la fuente		
Impuesto a la renta	1.247	375
Impuesto al valor agregado	2.881	1.199
<b>TOTAL</b>	<b><u>7.830</u></b>	<b><u>2.933</u></b>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	-	1.213
Pagos	-	(1.213)
Anticipo pagado	(12.336)	(23.697)
Retenciones de terceros	(19)	(3.722)
Impuesto causado	-	13.979
Anticipo mínimo	16.057	-
<b>Saldo al final del año</b>	<b><u>3.702</u></b>	<b><u>(13.440)</u></b>

## 8 - Beneficios a los Empleados

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Aporte patronal	660	654
Décimo tercer y cuarto sueldo	1.883	2.048
Vacaciones	5.070	3.076
Fondo de reserva	40	425
Participación a los trabajadores	-	9.868
<b>TOTAL</b>	<u><u>7.653</u></u>	<u><u>16.071</u></u>

El movimiento de los beneficios a los empleados fue el siguiente:

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Saldo al inicio del año	16.071	25.358
Provisiones	88.380	105.039
Pagos	(96.798)	(114.326)
<b>Saldo al final del año</b>	<u><u>7.653</u></u>	<u><u>16.071</u></u>

## 9 - Pasivo a Largo Plazo

	<u>2.010</u>	<u>2.009</u>
Partes relacionadas (Nota 15)	836.170	947.515
Nereus States Corp. <i>Transferencia en efectivo efectuada en noviembre de 2009</i> pendiente por definir su tratamiento como préstamo o aporte para futura capitalización	-	772.000
<b>TOTAL</b>	<u><u>836.170</u></u>	<u><u>1.719.515</u></u>

## 10 - Capital Suscrito

Está representado por 20,000 acciones ordinarias de \$ 0,04 de valor nominal unitario.

## 11 - Aporte de Accionistas para Futura Capitalización

La Junta General de Accionistas celebrada el 30 de octubre de 2009, autorizó a la administración de la compañía a realizar gestiones para conseguir la aportación de capital para el emprendimiento de nuevos proyectos.

En diciembre 24 de 2009 se recibió la transferencia en efectivo de \$ 312.842 del inversionista TRADE DIRECT INTERNATIONAL INC.

## 12 - Reserva Legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 13 - Reserva de Capital

Representa el efecto neto de la conversión de los estados financieros de sucres a dólares de los Estados Unidos de América. Esta reserva no puede distribuirse como dividendos a los accionistas pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

### 14 - Reserva Especial

Representa utilidades apropiadas a disposición de los accionistas.

### 15 - Información a Revelar Sobre Partes Relacionadas

Los saldos al 31 de diciembre son como sigue:

	Cuentas por cobrar		Pasivo a largo plazo	
	2.010	2.009	2.010	2.009
Inmoavanti S.A.	32.212	32.952	-	-
Consmural S.A.	221.516	158.328	-	-
Investland C. Ltda .	-	-	175.338	175.205
Bonitacorp S.A.	-	-	233.147	233.147
LFG Aporte B-Mocoli	-	-	18.750	-
Propex S.A.	27.037	-	-	-
Ramón Fernandez Vásquez	-	-	380.361	489.428
Roberto Fernandez Durán	-	-	28.574	49.735
	<u>280.765</u>	<u>191.280</u>	<u>836.170</u>	<u>947.515</u>

Los saldos con partes relacionadas no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento definida.

### 16 - Fideicomiso Mercantil De Administración

Constitución.- mediante escritura publica otorgada ante la Notaria Undécima del Cantón Guayaquil el día 15 de diciembre del 2004 la compañía Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. en calidad de constituyente y/o la beneficiaria del remanente y la compañía Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomisos AFFB S.A. constituyen el Fideicomiso Mercantil Bosques de Castilla.

Finalidad.- constituye un instrumento de administración de recursos que ingresan al patrimonio y de pagos de conformidad con las instrucciones expresas, principalmente la contratación de la administradora de la Urbanización.

Contrato de prestación de servicios.- con fecha 6 de enero del 2005 el Fideicomiso Bosques de Castilla representado por Bolivariano, Administradora de Fondos y Fideicomiso AFFB S.A. suscribió el contrato de prestación de servicios con Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A. con la finalidad de administrar la Urbanización hasta el 31 de diciembre del 2009 de una manera autónoma e independiente.

### 17- Hechos Ocurredos Después del Período Sobre el que se Informa

A la fecha de emisión de este informe no se produjeron eventos que en opinión de la administración pudieran tener efecto significativo en los estados financieros