

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2011 (Expresado en dólares de E.U.A.)

A – INFORMACIÓN GENERAL

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 promoción y venta de los proyectos de oficinas y locales comerciales denominado Samborondón Business Center (SBC) y Samborondón Office Center (SOC), ubicados en el km 1,5 vía La Puntilla Samborondón.

B – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

B.1 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Están 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 de 2000.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que los supuestos y estimados son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 4.

Los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre de 2010 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero de 2010, han sido preparados como parte del proceso de conversión a NIIF por el año terminado el 31 de diciembre de 2011.

Los estados financieros de CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A. al 31 de diciembre de 2010, fueron preparados de acuerdo con normas ecuatorianas de contabilidad (NEC) los cuales fueron considerados como los principios de contabilidad previos, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, en lo relacionado a la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a las NIIF 1 al 1 de enero de 2011. Las NEC anteriores difieren en ciertos aspectos de la NIIF

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación.

B.2 Efectivo.

El efectivo incluye el efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos de libre disponibilidad.

B.3 Cuentas por cobrar a clientes.

Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes realizados en el curso normal de los negocios.

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente se miden al costo amortizado de acuerdo con el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro de valor que se carga a los resultados del año.

B.4 Inventarios.

Los inventarios se registran al costo incurrido en el desarrollo y construcción de los inmuebles.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso las ventas superan el año.

B.5 Mobiliario y equipo.

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida acumulada por deterioro de valor. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición de esas partidas.

Los costos posteriores se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la compañía, y el costo de estos activos se pueda medir razonablemente. Los gastos de reparación y mantenimiento se cargan a los resultados del año en el que éstos se incurren.

La depreciación para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, se calcula por el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas:

Muebles y enseres	10 %
Equipos de computación y software	33 %
Vehículos	20 %

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan y ajustan, si es necesario, en la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de un activo se ajusta inmediatamente a su valor recuperable si el valor del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable (Nota 4).

Las ganancias y pérdidas por la venta de activos corresponde a la diferencia entre los ingresos obtenidos por la transacción y el valor de los activos.

B.6 Propiedades de inversión.

Son terrenos adquiridos por la compañía para obtener plusvalía. Las propiedades de inversión se miden por su costo en el reconocimiento inicial y posteriormente a la fecha de cierre de los estados financieros al valor razonable con cambios en resultados.

B.7 Cuentas por pagar.

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios, se presentan como pasivos corrientes si los pagos tienen vencimientos en un año o menos. De lo contrario se presentan como no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se remiden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

B.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y el impuesto diferido.

B.8.1 Impuesto a la renta corriente

El cargo por 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% (25% en 2010) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un “anticipo mínimo de impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

B.8.2 Impuesto a la renta diferido

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que aumenten la utilidad fiscal en el futuro. Los activos por impuestos diferidos se reconocen para todas las diferencias temporarias que se espere que disminuyan la utilidad fiscal en el futuro, y cualquier pérdida o crédito fiscal no utilizado. Los activos por impuestos diferidos se miden al importe máximo que, sobre la base de la utilidad fiscal actual o estimada futura, es probable que se recuperen.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

De acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del impuesto a la renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la disminución progresiva de la tasa impositiva.

B.9 Participación a los trabajadores.

La participación a los trabajadores se registra en los resultados del año y se calcula aplicando la tasa del 15% sobre la utilidad anual de acuerdo con disposiciones legales.

B.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del período en que se efectúe la transferencia de dominio, mediante la emisión de la escritura de compra-venta, luego de haber cancelado la totalidad de los valores acordados en el contrato de reservación y promesa de venta.

Los ingresos por alquileres se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

B.11 Gastos

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.

B.12 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo los requeridos o permitidos por alguna norma.

B.13 Cambios en políticas contables y revelaciones

Normas, modificaciones e interpretaciones emitidas aún no vigentes y que no se han adoptado anticipadamente por la compañía.

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	1 de enero 2015
NIIF10	Estados Financieros consolidados	1 de enero 2013
NIIF11	Acuerdos conjuntos	1 de enero 2013
NIIF12	Información a revelar sobre participaciones en otras entidades.	1 de enero 2013
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación en relación con otro resultado integral	1 de julio 2012
Modificaciones a la NIC 12	Impuestos diferidos – recuperación de activos subyacentes	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 19	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013
NIC 27 (revisada en 2011)	Estados financieros separados	1 de enero 2013
NIC 28 (revisada en 2011)	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero 2013
Modificaciones a la NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2014
Modificaciones a la NIIF 7	Información a revelar – Compensación activos financieros y pasivos financieros	1 de enero 2013
Modificaciones a las NIIF 9 y NIIF 7	Fecha de vigencia obligatoria de la NIIF 9 e información a revelar de transición	1 de enero 2015

C - ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

De acuerdo a la Resolución N.08.6.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre de 2008, la compañía está obligada a presentar sus estados financieros bajo NIIF en el 2011. Hasta el año terminado en el 2010 la compañía emitió sus estados financieros según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) por lo cual las cifras de los estados financieros de 2010 han sido reestructurados para ser presentados con los mismos criterios y principios de 2011.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2011 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con NIIF. La fecha de transición es el 1 de enero de 2010. La compañía ha preparado sus estados de situación financiera de apertura bajo NIIF a esa fecha.

La aplicación de las NIIF supone, con respecto a los NEC que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2010:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral; y
- Un aumento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

C.1 Conciliación entre NIIF y Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC)

Dentro del proceso de adopción de las NIIF, la Compañía efectuó una revisión integral de sus cuentas de activos y pasivos, identificando algunos errores materiales en los inventarios por \$1.052.597 que fueron ajustados con efecto en resultados acumulados a la fecha de transición.

Las conciliaciones que se presentan a continuación muestran la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF sobre la situación financiera, resultado integral y flujos de efectivo previamente informados.

Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2010

	Diciembre 31,	Enero 1,
	2010	2010
Total patrimonio según NEC	1.210.032	529.104
Reestablecimiento por corrección de errores	(1.052.597)	(1.052.597)
	157.435	(523.493)
Ajustes por la conversión a NIIF		
Reavalúo de propiedades de inversión	1.977.716	1.977.716
Efectos fiscales de los ajustes	(435.097)	(435.097)
Subtotal	1.542.619	1.542.619
Total patrimonio de acuerdo a NIIF	1.700.054	1.019.126

Explicación resumida de los ajustes de conversión a NIIF

Ajuste de propiedades de inversión

La compañía utiliza la revaluación para medir sus propiedades de inversión por su valor razonable.

El valor razonable se lo obtuvo mediante un avalúo realizada por un perito calificado por la Superintendencia de compañías.

El Superávit por revaluación se registró con crédito a la cuenta resultados por adopción de NIIF.

Reconocimiento de impuesto diferido

Los ajustes en los activos generados por la aplicación de NIIF, han significado la determinación de diferencias temporarias que fueron registradas como pasivo por impuesto diferido y una disminución en la cuenta resultados por adopción de NIIF.

Ajustes significativos en el estado de flujo de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2010

No existen diferencias significativas entre el estado de flujo de efectivo presentado de acuerdo a las NIIF y el presentado de acuerdo a las NEC anteriores.

D – ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES.

Las estimaciones y juicios se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

Deterioro de activos

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Durante el año 2011, la compañía no ha reconocido pérdidas por deterioro en sus rubros de activos.

Impuesto a la renta

Se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta.

Existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

E - CUENTAS POR COBRAR

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Clientes	26.506	164.738	20.706
Anticipos a proveedores	36.725	38.969	40.425
Compañías relacionadas (Nota 17)	1.814	253.727	191.280
Otras	29.602	10.540	202
TOTAL	94.647	467.974	252.613

F - INVENTARIOS

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Bosques de Castilla (II etapa) Departamentos en condominios	418.072	458.985	458.985

G - MOBILIARIO Y EQUIPO

	12-31-2010	Adiciones	12-31-2011
Muebles, enseres y equipos	65.255	2.106	67.361
Equipos de computación y software	41.934	5.665	47.599
Vehículos	98.848	-	98.848
Sub-total	206.037	7.771	213.809
Depreciación acumulada	(184.180)	(5.298)	(189.478)
TOTAL	21.857	2.473	24.331

	1-1-2010	Adiciones	12-31-2010
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	202.021	4.016	206.037
Depreciación acumulada	(177.329)	(6.851)	(184.180)
TOTAL	24.692	(2.835)	21.857

H - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	Saldos NEC	Cambios en valor razonable	Saldos NIIF
Terrenos			
Ciudad Valencia	801.340	1.362.808	2.164.148
Mocolí	69.092	614.908	684.000
	870.432	1.977.716	2.848.148

I - CUENTAS POR PAGAR

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Proveedores	376	1.283	1.679
Anticipos de clientes	12.691	16.691	181.762
Otras	653	537	2.650
TOTAL	13.720	18.511	186.091

J - IMPUESTOS

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Activo por impuesto corriente			
Impuesto al valor agregado	12.719	33.721	-
Impuesto a la renta	4.568	9.738	13.440
	17.287	43.459	13.440
Pasivo por impuesto corriente			
Impuesto al valor agregado	-	-	1.359
Retenciones en la fuente			
Impuesto a la renta	881	1.247	375
Impuesto al valor agregado	175	2.881	1.199
TOTAL	1.056	4.128	2.933

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Saldo al inicio del año	(9.738)	(13.440)	1.213
Pagos	(3.702)	-	(1.213)
Anticipo pagado	(16.337)	(12.336)	(23.697)
Retenciones de terceros	(7.024)	(19)	(3.722)
Ajustes retenciones no utilizadas	9.718	-	-
Impuesto causado	22.516	16.057	13.979
Saldo al final del año	(4.568)	(9.738)	(13.440)

Durante el año 2010 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

K - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Aporte patronal	770	660	654
Décimo tercer y cuarto sueldo	1.564	1.883	2.048
Vacaciones	4.891	5.070	3.076
Fondo de reserva	52	40	425
Participación a los trabajadores	16.556	-	9.868
TOTAL	23.833	7.653	16.071

(continuación)

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

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Saldo al inicio del año	7.653	16.071	25.358
Provisiones	34.615	88.380	105.039
Pagos	(18.435)	(96.798)	(114.326)
Saldo al final del año	<u>23.833</u>	<u>7.653</u>	<u>16.071</u>

L - PASIVO A LARGO PLAZO

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Compañías relacionadas (Nota 17)	1.312.541	1.804.904	1.198.131
Nereus States Corp. Transferencia en efectivo efectuada en noviembre de 2009 pendiente por definir su tratamiento como préstamo o aporte para futura capitalización	-	-	772.000
TOTAL	<u>1.312.541</u>	<u>1.804.904</u>	<u>1.970.131</u>

M - CAPITAL SUSCRITO

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

N - 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.

O - 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.

Corresponde a la aportación en efectivo efectuada en noviembre y diciembre de 2009 por \$772.000 y \$312.000 por los inversionistas Nereus States Corp y Trade Direct International Inc, respectivamente

P - RESULTADOS ACUMULADOS

	Diciembre 31, 2.011	2.010	Enero 1, 2.010
Utilidades acumuladas, distribuibles	(868.839)	(928.607)	(837.535)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>1.542.619</u>	<u>1.542.619</u>	<u>1.542.619</u>
	<u>673.780</u>	<u>614.012</u>	<u>705.084</u>

(continuación)

P.1 Resultados acumulados por adopción de las NIIF

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Q - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

	<u>Cuentas por cobrar</u>		<u>Enero 1, 2.010</u>
	<u>Diciembre 31, 2.011</u>	<u>2.010</u>	
Inmoavanti S.A.	1.814	32.211	32.952
Consmural S.A.	-	221.516	158.328
	<u>1.814</u>	<u>253.727</u>	<u>191.280</u>

	<u>Pasivo a largo plazo</u>		<u>Enero 1, 2.010</u>
	<u>Diciembre 31, 2.011</u>	<u>2.010</u>	
Bonitacorp S.A.	233.147	233.147	233.147
Investland C. Ltda .	708.035	1.115.382	397.131
LFG Aporte B-Mocoli	62.250	18.750	-
Ramón Fernández Vásquez	309.109	437.625	567.853
	<u>1.312.541</u>	<u>1.804.904</u>	<u>1.198.131</u>

Durante el año 2011 la compañía facturó \$324.000 por promoción y administración de la construcción del Edificio Samborondon Office Center a Propex S.A.

R- HECHOS OCURRIDOS 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