

CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2012 (Expresadas en dólares de E.U.A.)

1 – 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.

2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2012 y aplicadas de manera uniforme a los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 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 3.

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

2.2 Efectivo.

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

2.3 Cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar a clientes son los valores adeudados por la venta de bienes y servicios 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.

Otras cuentas por cobrar, corresponde a montos adeudados por préstamos a empleados y anticipos a proveedores, se registra a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan en el corto plazo.

2.4 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.

2.5 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 3).

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.

2.6 Propiedades de inversión.

Corresponden a terrenos y departamentos en condominios adquiridos por la compañía para obtener plusvalía y rentas. 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.

2.7 Inversiones en acciones

Las inversiones en acciones se reconocen al costo de adquisición. Los dividendos se contabilizan en los resultados, cuando surja el derecho a recibirlos.

2.8 Obligaciones financieras

Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a los préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones, se registran en gastos financieros.

2.9 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.

2.10 Impuestos.

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

2.10.1 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 23% (24% en 2011) 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.

2.10.2 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.

2.11 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.

2.12 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por venta se reconocen en los resultados del periodo 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 arriendos y servicios se reconocen en base al devengado de acuerdo con los contratos respectivos.

2.13 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 periodo más cercano en el que se conocen.

2.14 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.

2.15 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
NIIF13	Medición del valor razonable	1 de enero 2013
Modificaciones NIC 1	Presentación de ítems en otro resultado integral	1 de enero 2013
NIC 19 (revisada en el 2011)	Beneficios a los empleados	1 de enero 2013

La compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

3 – ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS.

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 2012, 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.

4 - CUENTAS POR COBRAR

	<u>2.012</u>
Clientes	815
Anticipos a proveedores	116.953
Otras	40.045
	<u>157.813</u>

5 - INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2012 los departamentos se transfirieron a propiedades de inversión, debido a su utilización para obtener renta a través de arrendamiento operativo.

6 - MOBILIARIO Y EQUIPO

	<u>12-31-2010</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Bajas/Reclas</u>	<u>12-31-2011</u>
Muebles, enseres y equipos	67.361	5.752	(4.017)	69.096
Equipos de computación y software	47.599	3.365	4.017	54.981
Vehículos	98.848	10.714	(42.660)	66.902
	<u>213.809</u>	<u>19.831</u>	<u>(42.660)</u>	<u>190.978</u>
Depreciación acumulada	(189.478)	(9.373)	42.660	(156.191)
	<u>24.331</u>	<u>10.458</u>	<u>-</u>	<u>34.787</u>

7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>2.012</u>
Terrenos	
Ciudad Valencia	2.164.148
Mocolí	684.000
Departamentos en condominios	418.072
	<u>3.266.220</u>

8 - INVERSIONES EN ACCIONES

	<u>2.012</u>
Aportes al proyecto Sotileza - Isla Mocoli	176.326
Inversiones en acciones	198
	<u>176.524</u>

	<u>Diciembre 31, 2012</u>			
Inveriones en acciones	<u>Valor costo</u>	<u>Valor Libros</u>	<u>% de participación</u>	<u>Valor patrimonial</u>
Hiperrock S.A.	98	98	12,25%	98
Sotileza S.A.	100	100	12,50%	100
	<u>198</u>	<u>198</u>		<u>198</u>

9 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Corresponde a préstamo otorgado por el Banco Bolivariano con vencimiento en febrero de 2013 e interes de 7,5%.

Durante el año 2012 la compañía registró gastos por interés de \$12.500.

10 - CUENTAS POR PAGAR

	<u>2.012</u>
Proveedores	17.581
Compañías relacioadas (Nota 17)	775.097
Otras	874
	<u>793.552</u>

11 - IMPUESTOS

	<u>2.012</u>
Activo por impuesto corriente	
Impuesto a la renta	<u>2.543</u>
Pasivo por impuesto corriente	
Impuesto al valor agregado	186
Retenciones en la fuente	
Impuesto a la renta	3.744
Impuesto al valor agregado	4.210
	<u>8.140</u>

El movimiento del impuesto a la renta fue el siguiente:

	<u>2.012</u>
Saldo al inicio del año	(4.568)
Anticipo pagado	(8.478)
Retenciones de terceros	(5.000)
Impuesto causado	15.503
Saldo al final del año	<u>(2.543)</u>

Durante el año 2012 la compañía registró como impuesto causado el valor determinado como anticipo mínimo.

12 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

	<u>2.012</u>
Aporte patronal	933
Décimo tercer y cuarto sueldo	2.144
Vacaciones	10.256
Fondo de reserva	148
	<u>13.481</u>

12 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

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

	<u>2.012</u>
Saldo al inicio del año	23.833
Provisiones	7.716
Pagos	<u>(18.068)</u>
Saldo al final del año	<u><u>13.481</u></u>

13 - CAPITAL SUSCRITO

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

14 - 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.

15 - APOORTE 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 noviembre y diciembre de 2009 se efectuó la la aportación en efectivo de \$1.084.842.

16 - RESULTADOS ACUMULADOS

	<u>2.012</u>
Pérdidas acumuladas	(1.274.092)
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	<u>1.977.716</u>
	<u><u>703.624</u></u>

16.1 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.

17 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

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

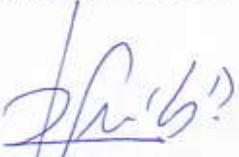
	<u>Cuentas por pagar 2.012</u>	<u>Pasivo a largo plazo 2.012</u>
Propex	611.898	-
Bonitacorp S.A.	-	233.147
Investland C. Ltda .	163.199	129.798
Ramón Fernández Vásquez	-	211.760
	<u>775.097</u>	<u>574.705</u>

Resumen de las principales transacciones realizadas con compañías relacionadas:

	<u>2.012</u>
Ingreso por promoción y administración de edificio	250.000
Pago por arriendo de oficina y alicuotas	22.125
Compra de vehículo	10.714

18- HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2012 y la fecha de emisión de estos estados financieros 18 de marzo del 2013 no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo en los estados financieros.



Ing. Roberto Fernández Durán
Gerente General



CPA. Laura Vásquez Coronel
Contadora General