

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**

**Políticas contables y Notas a los Estados  
Financieros**

**Al 31 de diciembre del 2014**

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

### 1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**  
URBANASSET PROMOTORA S.A.
- **RUC de la entidad:**  
1792319544001
- **Domicilio de la entidad**  
AV. 12 DE OCTUBRE N24-774 Y AV. CORUÑA
- **Forma legal de la entidad**  
Compañía Anónima
- **País de incorporación**  
Ecuador
- **Descripción:**

URBANASSET PROMOTORA S.A. fue constituida el 06 de Junio del 2011, mediante escritura pública en la ciudad de Quito, inscrita en el registro mercantil el 21 de Junio del 2011.

El objeto social de la compañía consistirá en dedicarse a una o algunas de las siguientes actividades: Prestación de servicios de asesoría en las áreas económicas, contable y financiera, a personas naturales y a todo tipo de empresas o negocios, a todo tipo personas jurídicas o entes dotados de personalidad jurídica, a terceros en general. Para el efecto, la compañía podrá realizar, todo tipo de actividades relacionadas con su objeto social, tales como, realizar talleres de capacitación en dichas áreas, promoción y mercadeo de productos; planificación, elaboración y desarrollo de proyectos de factibilidad y valoración de compañías; formulación de planes de negocios e inversión; prestación de servicios de asesoría y asistencia técnica en la elaboración de estudios económicos, financieros, de

# **URBANASSET PROMOTORA S.A.**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

organización, administración e investigación: prestación de servicios profesionales especializados, consistentes en identificación, planificación, elaboración o evaluación y realización del seguimiento de proyectos de análisis de mercado, desarrollo de planificación estratégica empresarial, lo cual incluye el mejoramiento de procesos administrativos y operativos.

### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.**

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

#### **2.1. Bases de preparación.**

Los estados financieros de URBANASSET PROMOTORA S.A. han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre de 2010, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. La Administración declara que las NIIF han sido aplicadas integralmente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

#### **2.2. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

#### **2.3. Clasificación de saldo en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

### **2.4. Efectivo y equivalente al efectivo.**

La Compañía considera como efectivo y equivalente al efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días, incluyendo depósitos a plazo. En el Estado de Situación Financiera Clasificado.

### **2.5. Activos financieros.**

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros, para préstamos y cuentas por cobrar la Compañía han definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

No son valorados a costo amortizado ya que la manera de cobro de la cartera se lo realiza de manera inmediata ya que al ser una empresa dedicada a la prestación de servicios nuestros honorarios son captados de manera casi inmediata, por lo tanto no se realiza el cálculo de costo amortizado. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

### **2.6. Activos por impuestos corrientes.**

Corresponden principalmente a: anticipos de impuesto a la renta, crédito tributario (IVA) y retenciones en la fuente, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

# **URBANASSET PROMOTORA S.A.**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados integrales por función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

### **2.7. Activos financieros no corrientes**

Corresponde a las inversiones que tiene la empresa en fondos dinámicos y reales los cuales generan intereses de manera mensual. Dichos fondos mejoran sus intereses debido a la manera en que la Administradora de Fondos realice la inversión en el mercado.

Los valores que conforman estas cuenta pueden ser recuperadas de acuerdo a los términos del contrato firmado, ya que no están establecidos a fechas a largo plazo, en todo caso la empresa a decidido mantenerles a futuro buscando una manera de ingreso extra para la compañía.

### **2.8. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable o su costo amortizado, además, que un porcentaje importante de las compras realizadas son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio. Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

### 2.9. Impuesto a la renta

De acuerdo con las disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta cinco años posteriores contados a partir de la presente declaración, siempre y cuando se haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

El 23 de diciembre de 2009, se publicó la Ley Reformatoria a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria. Esta reforma legal incluye cambios al Código Tributario, a la Ley de Régimen Tributario Interno y a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria del Ecuador. Sus impactos más importantes se refieren a la grabación de los dividendos, el anticipo mínimo, la reinversión de utilidades, precios de transferencia y partes relacionadas, impuesto al valor agregado en importación de servicios y derechos, entre otras normas.

Con fecha 29 de diciembre de 2010, mediante registro oficial No. 351, se publicó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones. Esta Ley incluye cambios importantes en el orden económico, aduanero, laboral y tributario. En el Código se definieron incentivos fiscales para las inversiones de carácter productivo bajo ciertos condicionamientos. Adicionalmente se establece una reducción general progresiva de la tasa de impuesto a la renta en 3 puntos porcentuales, de modo que la tasa será el 24% en el 2011, 23% en el 2012 y 22% en el 2013.

"En noviembre 25 de 2011, se promulga la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de recursos del Estado. En este cuerpo legal se incorporó el impuesto ambiental a la contaminación vehicular, sin embargo, no están sujetos al pago de este impuesto los vehículos de hasta 1.500 cc, y se encuentran exonerados los de transporte urbano (buses y taxis), vehículos de discapacitados, entre otros. Además, los automotores de más de 2.500 cc y más de 5 años de antigüedad recibirán descuentos en el pago por los próximos 5 años. También se modificó el Impuesto al Valor Agregado (IVA) e Impuesto a los Consumos Especiales (ICE) de los vehículos híbridos.

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

En cuanto al Impuesto a los consumos especiales, cambió la fórmula de cálculo de este impuesto a los cigarrillos y bebidas alcohólicas, para que se pague por unidad. Con la finalidad de disminuir la contaminación ambiental y estimular el proceso de reciclaje se establece el impuesto ambiental a las botellas plásticas no retornables que graba el embotellamiento de bebidas alcohólicas, no alcohólicas, gaseosas, no gaseosas y agua en botellas plásticas no retornables, así como su importación. En el impuesto a los predios rurales, se incrementa la base no gravada de 70 hectáreas a aquellas tierras rurales con condiciones similares a la Amazonía siempre y cuando exista un informe favorable de Órganos Reguladores.

Se incrementa el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) del 2% al 5%. Sin embargo, la ley de Fomento Ambiental también incluye exenciones y compensaciones para la importación de materias primas, así como los pagos originados en la distribución de dividendos. Adicionalmente, se amplía el plazo para la utilización del crédito tributario aplicable para el Impuesto a la Renta generados en pagos de ISD por un periodo de hasta 5 años.

El 30 de Diciembre del 2011 se publicó el Carta Suplemento del Registro Oficial 608, en el cual se expidió el Reglamento para la aplicación de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los ingresos del Estado, el mismo que incorpora principalmente las reformas al Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, al Reglamento para la aplicación del impuesto a las tierras rurales y al impuesto a la salida de divisas.

### **2.10. Capital social.**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 comprende \$800.00 acciones con valor nominal de US\$1 cada una.

### **2.11. Ingresos de actividades ordinarias.**

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la prestación de servicios en el curso

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

ordinario de las actividades de la Compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por la prestación de sus servicios cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

### **2.12. Gastos de Administración y Ventas.**

Los gastos de Administración y Ventas se reconocen en el periodo por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos, publicidad, depreciación de equipos y otros gastos generales asociados a la actividad administrativa y de ventas de la Compañía.

En gasto interés es registrado bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas por la Compañía.

### **2.13. Estado de Flujo de efectivo.**

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

---

de resultados.

### 2.14. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2014, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al ejercicio anterior.

## 3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

### 3.1. Factores de riesgo.

La gerencia administrativa y financiera es la responsable monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua, la empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación

### 3.2. Riesgo financiero.

- **Riesgo de liquidez.**

URBANASSET PROMOTORA S.A., es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

URBANASSET PROMOTORA S.A., realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, el entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

# **URBANASSET PROMOTORA S.A.**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

### **3.3. Riesgo de tipo de cambio.**

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los estados unidos de América (moneda funcional).

### **3.4. Riesgo crediticio.**

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de contar con personal que se encarga de evaluar la capacidad de pago de sus clientes.

## **4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.**

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación.

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

**5. EFECTIVO**

Un resumen de esta cuenta fue como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Banco Pichincha	1690.58
	<hr/>
	<b>1690.58</b>
	<hr/>

**6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS**

Corresponde a los saldos por cobrar a cliente por las operaciones normales en la Compañía al 31 de Diciembre del 2014, por \$5567.64

**7. OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue.

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Cuentas por cobrar ACCIONISTAS (1)	12000.00
	<hr/>
	<b>12000.00</b>
	<hr/>

(1) Al 31 de Diciembre de 2014 los valores que se presentan corresponde al dinero que deben cobrar los accionistas por concepto de préstamo, el cual se recupera en el 2015 Enero

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Crédito Tributario a favor de la empresa (I.R)	461.83
	<hr/> <b>461.83</b> <hr/>

**9. PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO**

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Edificios	138943.32
Depreciación Acumulada	(12157.53)
	<hr/> <b>126785.79</b> <hr/>

**10. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES**

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Inversiones	180801.00
	<hr/> <b>180801.00</b> <hr/>

En el año 2014 se decidió invertir en acciones en la compañía DELFOS CATALIZADORA DE NEGOCIOS, decisión tomada por el análisis de beneficios futuros que representa dicha empresa.

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

**11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR**

Un resumen de las cuentas por y documentos por pagar es como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Locales	190017.38
	<hr/> 190017.38

Este rubro corresponde a valores pendientes de pago por la compra del piso y el pago pendiente de las acciones que se compraron en Delfos Catalizadora de Negocios S.A.

**12. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Un resumen de otras obligaciones corrientes es como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	719.59
	<hr/> 719.59

# URBANASSET PROMOTORA S.A.

## Políticas contables y Notas a los Estados Financieros

### 13. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Un resumen de otras obligaciones corrientes es como sigue:

<b>Cuenta contable</b>	<b>Diciembre 31-2014</b>
Cuentas por pagar locales	133944.32
	<hr/>
	133944.32
	<hr/>

Este valor corresponde a los préstamos que la empresa tiene con accionistas y terceras personas.

### 14. CAPITAL

Al 31 de diciembre del 2014, está constituido por \$800.00 acciones ordinarias y nominativas, a valor nominal de US\$1 cada una respectivamente.

### 15. RESERVAS

- **Reserva Legal**

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para abastecer pérdidas futuras o para aumentar el capital.

# **URBANASSET PROMOTORA S.A.**

## **Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

### **16. GANANCIAS ACUMULADAS**

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos o capitalización.

Como se pudo evidenciar la empresa no tuvo ajustes relacionados con implantación en tema NIIF por lo tanto seguimos con el transcurso propio del negocio pero ya tomando en cuenta todos los lineamientos necesarios en la aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera.

### **17. RESULTADOS DEL EJERCICIO**

Al 31 de diciembre de 2014, el saldo de esta cuenta está conformado con el valor que arrojó el ejercicio económico tomando en cuenta su base de ingresos y egresos relacionados con el giro del negocio. Dicho valor se encuentra a disposición de los socios.

### **18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Corresponde principalmente el valor razonable de las prestaciones realizadas por el giro normal del negocio en el curso ordinario de las actividades. Los ingresos ordinarios se presentan netos de impuestos a las ventas, devoluciones.

### **19. GASTOS ADMINISTRATIVOS**

Esta cuenta está conformada por los gastos realizados durante el ejercicio económico los cuales ayudan a general el ingreso necesario para el normal funcionamiento de la compañía.

**URBANASSET PROMOTORA S.A.**  
**Políticas contables y Notas a los Estados Financieros**

---

**20. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DEL BALANCE**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2014 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos y cifras mostradas o en la interpretación de los mismos.

Ateentamente,  
  
DAVID ARAUJO SERRANO  
GERENTE GENERAL



SANTIAGO BALLESTEROS RUIZ  
CONTADOR GENERAL