

URPROCON S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
Al 31 de diciembre del 2013

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía fue constituida bajo leyes ecuatorianas en el año 2003; fue transformada a Sociedad Anónima en octubre del año 2010, e inscrita en la Superintendencia de compañías en febrero del año 2011. Su actividad principal es la planificación, desarrollo, construcción, promoción y venta de proyectos inmobiliarios. Para el cumplimiento de su objeto, la Compañía podrá efectuar toda clase de actos y contratos complementarios a su objeto, cualquiera que sea su naturaleza, permitidos por las leyes ecuatorianas.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los presentes estados financieros de Núñez Serrano & Asociados Cía. Ltda., fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan una adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Los estados financieros se han preparado bajo el criterio del costo histórico

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

La siguiente Norma es de aplicación obligatoria a partir de la fecha indicada:

NIC 32	Compensación de activos y pasivos financieros.	Enero 1, 2014
--------	--	---------------

b) Unidad monetaria

Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de presentación del estado de flujo de efectivo se incluye en la cuenta caja y

bancos valores cuyo vencimiento es menor a tres meses o corresponden a valores de alta liquidez. En caso de los sobregiros bancarios si los hubiere estos se presentan como pasivos corrientes en el balance general.

d) Activos y pasivos financieros

Al 31 de diciembre del 2013, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de: "cuentas por cobrar comerciales" y "otras cuentas por cobrar". De igual forma mantuvo pasivos financieros en la categoría de: "proveedores y cuentas por pagar". Cuyas características se explican seguidamente.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros registrados al valor nominal, con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses.

Proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo, se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Los préstamos de relacionadas se reconocen en la fecha en que los fondos se reciben, neto de los costos incurridos en la transacción; se clasifican como pasivo corto plazo aquellos con vencimiento hasta doce meses y largo plazo aquellos superiores a doce meses.

Los intereses se registran en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, y a la fecha de la negociación.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior -

Cientes y otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de bienes en el curso normal de su operación. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. La Compañía vende sus bienes y servicios en un plazo de hasta 60 días.

Proveedores y cuentas por pagar: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales y del exterior en el curso normal del negocio, y son pagaderas hasta 120 días. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes.

e) Deterioro de activos financieros

Las cuentas por cobrar se reconocen por el importe de los productos facturados, registrando el correspondiente ajuste en el caso de existir evidencia objetiva de riesgo de incobrabilidad con los clientes. La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar.

f) Inventarios

Los inventarios se registran a su costo de adquisición, importación y/o producción utilizando el método de costo promedio ponderado, que no sobrepasa su valor neto de realización.

El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal de las operaciones, menos los costos necesarios para llevar a cabo la venta.

g) Propiedades y equipos

Propiedad, planta y equipo se presenta inicialmente al costo de adquisición, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y funcionamiento. Netos de depreciación acumulada.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

Los terrenos, edificios y maquinaria son presentados a sus valores revaluados, en base a un estudio realizado por un perito independiente; menos la depreciación acumulada. Cualquier aumento en la revaluación se reconoce en el patrimonio en la cuenta reserva por valuación. Una disminución del valor en libros de la revaluación, es registrada en resultados en medida que excede el saldo mantenido en la reserva por revaluación de dichos activos.

En caso de venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva por valuación es transferido directamente a utilidades retenidas.

El costo o valor revaluado se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

PARTIDO	TASA
Edificios	5%
Equipo de Oficina	10%
Muebles y Enseres	10%
Vehículos	20%
Maquinaria y Equipo	10%
Equipo de Computación	33%
Instalaciones	10%

El valor en libros de un activo se castiga inmediatamente a su valor recuperable si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

h) Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente:

El cargo por impuesto a la renta corriente 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 22% (23% - 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y 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.

Impuesto a la renta diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

El impuesto a la renta diferido activo sólo se reconoce en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

i) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo.- se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

Participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados.

Vacaciones que se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre una base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto que se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

Beneficios de largo plazo (jubilación patronal y desahucio).- esta provisión es determinada anualmente con base en un estudio actuarial practicado por un profesional independiente, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, equivalente a la tasa promedio de los bonos de gobierno, publicada por el Banco Central del Ecuador, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes a la provisión, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

j) Registro de los Ingresos

Los ingresos por venta de bienes se reconocen cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, y no subsisten incertidumbres significativas relativas a la derivación de costos asociados, o por la posible devolución de los bienes.

k) Reconocimiento de los gastos

Los costos y 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.

l) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

m) Distribución de dividendos

La distribución de dividendos a los socios de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que son aprobados por la junta de socios.

n) Reserva legal

De acuerdo a la legislación vigente la Compañía debe apropiar obligatoriamente un mínimo del 10% de la utilidad anual para reserva legal, hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva no está disponible para distribución de dividendos,

esta puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas en la parte que exceda el 50%.

o) Superávit por valuación

Corresponde a la contrapartida del avalúo a valor de mercado de activos fijos efectuados por la Compañía. El saldo de esta cuenta, puede ser transferido a ganancias acumuladas, a medida que el activo sea utilizado por la Compañía, este se mantendrá en la cuenta “Superávit por Revaluación Propiedades Planta y Equipo”, salvo el caso de que se produzca la baja o enajenación del activo.

p) Resultados acumulados por conversión a NIIF

Corresponde a la contrapartida del ajuste de las cuentas activas por aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

Los ajustes de la adopción por primera vez de las NIIF, se registrarán en el patrimonio en la subcuenta denominada “Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, separada del resto de los resultados acumulados, y su saldo acreedor no podrá ser distribuido entre los accionistas o socios, no será utilizado en aumentar el capital, en virtud que no corresponde a resultados operacionales, motivo por el que los trabajadores tampoco tendrán derecho a una participación sobre éste. De existir saldo acreedor, éste podrá ser utilizado en enjugar pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiere, o devuelto a los accionistas o socios en caso de liquidación de la Compañía.

q) Reserva de capital

Este rubro incluye los saldos de las cuentas Reserva por Revalorización de Patrimonio y Re expresión monetaria y la contrapartida de los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas Capital y Reservas originados en el proceso de conversión de los registros contables de sucres a dólares estadounidenses al 31 de marzo del 2000.

La Reserva de Capital podrá capitalizarse en la parte que exceda las pérdidas acumuladas al cierre del ejercicio, previa resolución de la Junta General de Socios y/o Accionistas. Esta reserva no está disponible para distribución de dividendos ni podrá utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado, y es reintegrable a los accionistas al liquidarse la Compañía.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisiones por beneficios a empleados: Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio - Para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.
- Impuesto a la renta: La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero:

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

El departamento financiero tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas aprobadas por la Administración, es quien identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía. La Administración proporciona por escrito principios para la administración general de riesgos así como políticas escritas que cubren áreas específicas, tales como el riesgo de crédito.

Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. Este riesgo surge principalmente en el efectivo y la cuentas por cobrar a clientes. El efectivo es mantenido solo en instituciones de prestigio.

Riesgo de mercado:

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, precios, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, o a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez:

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financiero, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía monitorea semanalmente sus flujos de caja para evitar endeudamiento con instituciones financieras y mantiene una cobertura adecuada para cubrir sus operaciones.

NOTA 5.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, está constituido por:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Caja	120	120
Bancos nacionales	70.690	111.023
Total	<u>70.810</u>	<u>111.143</u>

NOTA 6.- CLIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Clientes nacionales	91	5.811
Anticipos Varios	11.887	26.708
Armagedon	0	116.572
Otros	18.856	20.898
Total	<u>30.834</u>	<u>169.989</u>

NOTA 7.- ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Crédito Tributario IVA	16	6914,09
Retenciones en la fuente	30.259	17.542
Total	<u>30.259</u>	<u>17.542</u>

NOTA 8.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Materiales		62.242
Total	<u>0</u>	<u>62.242</u>

NOTA 9.- ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre, comprende:

	31/12/2012	adiciones	bajas	Reavalúo	31/12/2013
Terrenos					0
Edificios	413.233				413.233
Vehículos	89.196		89.196		0
Total costo	502.429	0	89.196	0	413.233
Deprec Acum Edificios	-82.954	-20.662			-103.616
Deprec Acum Vehículos	-78.482	-10.714	89.196		0
<i>Total depreciación</i>	<i>-161.436</i>	<i>-31.376</i>	<i>89.196</i>	<i>0</i>	<i>-103.616</i>
Neto	340.993	-31.376	178.392	0	309.617

NOTA 10.- PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	2013	2012
Locales	17.410	5.503
Total	17.410	5.503

NOTA 11.- CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	2013	2012
Obligaciones con el IESS	360	89
Controlum	0	3.239
Armagedon	242.364	12.824
Otras	242.724	16.152

NOTA 12.- PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>203</u>	<u>2012</u>
Retenciones en la fuente	867	24
Impuesto al Valor Agregado	2.118	2.111
Impuesto a la Renta Compañía	<u>7.960</u>	<u>10.623</u>
Total	<u>10.945</u>	<u>12.758</u>

NOTA 13.- IMPUESTO A LA RENTA

Impuesto a la renta corriente.-

A continuación una demostración de la conciliación tributaria del impuesto a la renta, al 31 de diciembre, preparada por la Compañía.

CÁLCULO DE LA PARTICIPACIÓN EMPLEADOS	<u>2013</u>	<u>2012</u>
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	92.794	38.304
15% participación empleados	0	0
CÁLCULO DEL IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO		
(Pérdida) utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación empleados	92.794	38.304
(Menos) 15% Participación a trabajadores	0	0
Mas gastos no deducibles	13.717	7.882
Utilidad (pérdida) gravable	106.511	46.186
Ingresos Excentos	70.328	
Base imponible para impuesto a la renta	<u>36.183</u>	<u>46.186</u>
23% y 24% impuesto a la renta	7.960	10.623
Anticipo de impuesto a la renta 2013, nuevo impuesto	<u>3.381</u>	<u>4.039</u>

A partir del ejercicio fiscal 2010, las normas tributarias establecieron el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta; y 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.

Impuesto a la renta diferido.-

Al 31 de diciembre del 2012 corresponde a impuestos sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

NOTA 14.- PATRIMONIO

Capital social.-

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, está constituido por 800 acciones comunes Autorizadas y suscritas, a valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

NOTA 16.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros, marzo 24 del 2014, 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 o en sus notas.