

URPROCON S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017
(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)**

NOTA 1.- OPERACIONES

URPROCON S.A., fue constituida el 20 de noviembre de 2003, e inscrita en el Registro Mercantil del cantón Quito el 18 de diciembre del mismo año.

Con fecha 1 de octubre del 2010, la Compañía procedió al cambio del objeto social de compañía inmobiliaria a sociedad de negocios y servicios.

Su objeto social es la importación, exportación, compra venta, comercialización de toda clase de productos, maquinarias y equipos relacionados con la construcción y sector agrícola; el asesoramiento, planificación, diseño, construcción, comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil, arquitectura y otros afines; entre otras.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de URPROCON S.A.al 31 de diciembre de 2017, comprenden el estado de situación financiera, el estado del resultado integral, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF para las PYMES.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Efectivo y equivalentes al efectivo incluye los recursos de alta liquidez de los cuales dispone la entidad para sus operaciones regulares y que no está restringido su uso, se registran partidas como: caja y depósitos en bancos.

2.5. Activos financieros

Incluye cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Propiedades

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

La depreciación de propiedades es calculada sobre porcentajes determinados en base a la vida útil estimada.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.7.4 Retiro o venta de propiedades

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y es reconocida en resultados.

2.8. Inversiones no corrientes

Las inversiones corresponden a montos aportados en cuentas en participación para el desarrollo de proyectos inmobiliarios; los cuales serán restituidos al finalizar la construcción y venta de los respectivos proyectos.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Impuesto a la Renta

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.11. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido contra la prestación de los servicios.

Los gastos se registran al costo histórico y son reconocidos 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.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.12. Reserva Legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que alcance como mínimo el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.13. Reclasificaciones

Ciertas cifras de los estados financieros del año 2016, fueron reclasificadas para hacerlas comparables con las del año 2017.

NOTA 3.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre, incluye el efectivo en caja y en bancos locales.

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (1)	-	132,209
Otras cuentas por cobrar relacionadas (2)	<u>35,691</u>	<u>284,924</u>
Total	<u>35,691</u>	<u>417,133</u>

NOTA 5.- ACTIVOS FINANCIEROS
(Continuación)

- (1) Comprenden las cuentas pendientes de cobro al cierre del ejercicio.
- (2) Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a préstamos recuperables en el corto plazo y que no generan intereses.

NOTA 6.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a Crédito Tributario de Impuesto a la Renta e IVA.

NOTA 7.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Edificios	686.233	686.233
Depreciación acumulada	<u>(215.577)</u>	<u>(181.265)</u>
Total	<u>470.656</u>	<u>504.968</u>

El movimiento de propiedades fue el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo al inicio del año, neto	504.968	267.417
Adiciones / Retiros, neto	-	273.000
Depreciación	<u>(34.312)</u>	<u>(35.449)</u>
Saldo al cierre	<u>470.656</u>	<u>504.968</u>

NOTA 8.- INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2017, corresponde a aportaciones efectuadas en cuentas en participación para el desarrollo de los siguientes proyectos inmobiliarios:

Amazonas Central	837,700
Promo Sky	<u>231,383</u>
Total	<u>1,069,083</u>

NOTA 9.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre, corresponde a obligaciones con relacionados, cuyos fondos fueron destinados al desarrollo de proyectos inmobiliarios. Serán cancelados conforme la disponibilidad de recursos provenientes de la restitución de aportes, no generan intereses.

NOTA 10.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Con la administración tributaria	1,625	2,162
Impuesto a la renta por pagar (Ver Nota 11)	<u>-</u>	<u>9,274</u>
Total	<u>1,625</u>	<u>11,436</u>

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución. A partir del año 2015, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador, sociedades extranjeras que no sean paraísos fiscales cuyos beneficiarios efectivos sean personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

NOTA 11.- IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	117.159	321.317
15% participación empleados	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	117.159	321.317
Dividendos exentos	-	(284.924)
Gastos no deducibles	18	5.764
Utilidad gravable	117.177	42.157
Impuesto a la renta causado	25.779	9.274
Anticipo de impuesto a la renta determinado	5.988	3.624
Impuesto a la renta causado el mayor	25.779	9.274
Retenciones en la fuente del año	(14.203)	(8.467)
Credito tributario años anteriores	(13.255)	(15.641)
Saldo a favor del contribuyente	(1.679)	(14.834)

De conformidad con disposiciones tributarias vigentes, el impuesto mínimo a pagar es el mayor entre el impuesto causado y el anticipo determinado. Para el caso de la Compañía el impuesto causado constituyó el impuesto a la renta para el presente ejercicio fiscal.

NOTA 12.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a garantías recibidas por arriendos de inmuebles.

NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre, está constituida por 800 acciones ordinarias y nominativas de valor de US\$ 1 cada una.

NOTA 14.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre, corresponde fundamentalmente a ingresos por arriendos de inmuebles.

NOTA 15.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Al 31 de diciembre, los costos y gastos de administración y de ventas se conforman:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de Administración y ventas:		
Depreciación	34,312	35,449
Suministros	7,255	16,255
Publicidad	9,000	-
Impuestos y contribuciones	8,005	21,026
Otros	<u>6,472</u>	<u>15,561</u>
Total	65,044	88,291

NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2017, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 27 del 7 de julio del 2017, el Servicio de Rentas Internas publicó la Resolución No. NAC-DGERCGC17- 00000335, sobre la obligación de reportar el Anexo de Activos y Pasivos en el exterior que superen los US\$ 500.000 para las sociedades constituidas en el Ecuador.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000430 del 9 de agosto del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 59 del 17 de agosto del 2017 y su reforma contenida en la Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000568 del 9 de noviembre del 2017, publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017, el SRI estableció la obligación de emitir facturas, comprobantes de retención, guías de remisión, notas de crédito y notas de débito, a través de mensajes de datos y firmados electrónicamente a los sujetos pasivos mencionados en dicha resolución.
- Mediante Resolución N° NAC-DGERCGC17-00000566 del 9 de noviembre del 2017 publicada en el Suplemento del Registro Oficial N° 123 del 20 de noviembre del 2017 y vigente desde esta fecha, el SRI establece la obligación para las personas naturales y sociedades residentes en el Ecuador a reportar la información relacionada con los activos monetarios que mantengan en instituciones financieras del exterior cuyos montos superen los US\$ 100.000.

NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)

- Mediante Decreto Ejecutivo N° 210-2017 de fecha 20 de noviembre del 2017; publicado en el Registro Oficial N° 135 del 7 de diciembre del 2017 expedido por el Presidente de la República, se establecen rebajas del pago del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta, correspondiente al año 2017, para personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades; el porcentaje de rebaja va entre el 40% y 100%, en función de los montos de ventas o ingresos brutos anuales establecidos en dicho decreto.

- Con fecha 29 de Diciembre del 2017 se publicó en el Segundo Suplemento la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera; esta Ley incluye entre otros aspectos los siguientes:
 - El BCE dejará de abrir cuentas de dinero electrónico y su administración pasará directamente a las instituciones del sistema financiero privado.

 - Las nuevas microempresas, que inicien su actividad económica a partir de la vigencia de esta Ley, estarán exentas del impuesto a la renta durante 3 años, desde el primer año en el que generen ingresos operacionales. Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las que tengan la condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, siempre que se refleje un mantenimiento o incremento del empleo.

 - Serán considerados deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no), sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el efecto.

 - Están obligadas a llevar contabilidad las personas naturales cuyos ingresos brutos del ejercicio fiscal anterior superen US\$300,000, incluyendo a profesionales, comisionistas, artesanos, agentes, representantes y demás trabajadores autónomos.

 - Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales.

 - Las sociedades exportadoras habituales, las del sector manufacturero, así como las que se dedican a la producción de bienes que posean 50% o más de componente nacional, conforme lo establezca el reglamento, que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)

- Se establecen modificaciones en la base imponible de los productos sujetos al ICE, de producción nacional o bienes importados. El artículo 77 establece exenciones del ICE para el alcohol de producción nacional o importado, con las condiciones que se deberán establecer mediante resolución de carácter general; por otra parte el Art. 83 establece que los sujetos pasivos del ICE declararán el impuesto de las operaciones que realicen mensualmente dentro del mes siguiente de realizadas, en el caso de ventas a crédito con plazo mayor a un mes, se establece un mes adicional para la presentación de la respectiva declaración.
- Se efectúan reformas en la clasificación de MIPYMES para la aplicación de incentivos previstos en esta Ley.

NOTA 17.- PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Según Resolución NAC-DGERCGC15-00000455 del 29 de mayo del 2015, establece que las Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 3.000.000, deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Adicionalmente aquellas Compañías que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o del exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a los US\$ 15.000.000, deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe de Precios de Transferencia.

La Compañía no ha superado los montos establecidos para la presentación del estudio de precios de transferencia.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros como: riesgo de operación y riesgo de liquidez.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, mismos que se encargan de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas de la Compañía, de manera que estos riesgos no afecten de manera significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, de los resultados de la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

Riesgo de operación: Este riesgo estaría dado por el tiempo y los montos en que deben ser recuperadas las aportaciones efectuadas.

La Compañía mantiene una política de monitoreo permanente del desarrollo de los proyectos inmobiliarios.

Riesgo de liquidez: La Gerencia General de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se evalúa las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

Riesgo de capital: El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los accionistas un rendimiento razonable.

La Administración efectúa una evaluación periódica de la posición financiera de la Compañía, misma que demuestra que existe la capacidad suficiente para continuar como negocio en marcha y es adecuada en relación al mercado en que se desarrolla la misma.

Índices financieros: Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Capital de trabajo: US\$ 119.355
Índice de liquidez: 2.20 veces
Pasivos totales / patrimonio: 2.55 veces

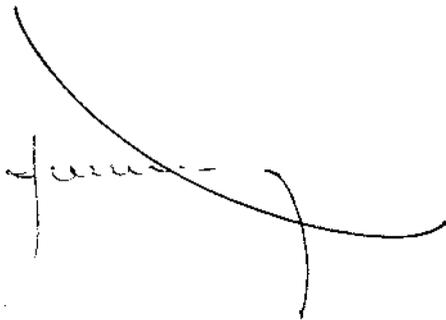
La Administración considera que los índices financieros antes mencionados están dentro de los parámetros adecuados para una organización del tamaño y nivel de desarrollo de la Compañía.

NOTA 19.- APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por los Socios sin modificaciones.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 12 de abril de 2018, no se produjeron otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

A handwritten signature in black ink, consisting of a vertical line on the left, a horizontal line across the middle, and a large, sweeping curve on the right that loops back under the horizontal line.