

URPROCON S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018
(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)**

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Urprocon S.A. Ltda., con fecha 20 de noviembre de 2003 e inscrita en el Registro Mercantil el 18 de diciembre del mismo año.

Con fecha 1 de octubre del 2010, se produce la transformación de Inmobiliaria Urprocon S.A. Ltda., a sociedad anónima, cambio de denominación a URPROCON S.A., modificación de estatutos y de objeto social; este acto societario se inscribe en el Registro Mercantil con fecha 24 de febrero de 2011.

Su objeto social es la importación, exportación, compraventa, comercialización, distribución de toda clase de productos, artículos, partes, piezas, repuestos, maquinarias y equipos relacionados con actividades industriales, comerciales y de construcción; prestación de toda clase de servicios de asistencia, control y asesoría en los campos de contabilidad, auditoría, impuestos y más afines; la prestación de toda clase de servicios para el desarrollo y comercialización de aplicaciones informáticas móviles; asesoramiento, planificación, diseño, construcción, comercialización de obras y proyectos de ingeniería civil, arquitectura, urbanística, construcción de viviendas, edificios, locales comerciales y más actividades afines; entre otras.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, 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 2018, 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.

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

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.

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.

2.6.2 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.

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

2.6.3 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.

2.6.4 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.

2.7. 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.

2.8. 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.

2.9. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

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 por el efecto de: ingresos exentos, gastos no deducibles y otras partidas.

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

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.

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.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar clientes no relacionados (1)	2.958,00	-
Anticipos varios	500,00	-
Otras cuentas por cobrar relacionadas (2)	-	35.691,36
Total	<u>3.458,00</u>	<u>35.691,36</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 del 2018, corresponde a Crédito Tributario de Impuesto a la Renta por US\$ 11.710,86 e IVA por US\$ 4.687,17. (Ver **Nota 11**).

NOTA 7.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Edificios	686.232,98	686.232,58
Depreciación acumulada	<u>(250.733,60)</u>	<u>(215.576,03)</u>
Total	<u>435.499,38</u>	<u>470.656,55</u>

El movimiento de propiedades fue el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año, neto	470.656,55	504.968,20
Adiciones / Retiros, neto	-	-
Depreciación	<u>(35.157,17)</u>	<u>(34.311,65)</u>
Saldo al cierre	<u>435.499,38</u>	<u>470.656,55</u>

NOTA 8.- INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, corresponde a:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Amazonas Central	891.001,85	837.700,00
Promo Sky	-	231.382,75
Tennis VI	137.850,00	-
Fideicomiso San Luis	4.109,29	-
Controlum Cia. Ltda.	<u>29.765,78</u>	<u>-</u>
Saldo al cierre (1)	<u>1.062.726,92</u>	<u>1.069.082,75</u>

(1) Al 31 de diciembre corresponden a proyectos que aún no han sido realizados.

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 a valores pendientes con la Administración tributaria, por IVA y retenciones en la fuente.

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>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	17.263,27	117.158,99
15% participación empleados	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	17.263,27	117.158,99
Gastos no deducibles	312,05	18,41
Utilidad gravable	17.575,32	117.177,40
Impuesto a la renta causado	3.866,57	25.779,03
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	5.987,56
Impuesto a la renta causado el mayor	3.866,57	25.779,03
Retenciones en la fuente del año	(13.633,36)	(12.624,76)
Anticipo pagado	(264,76)	-
Credito tributario años anteriores	(1.679,31)	(14.833,58)
Saldo a favor del contribuyente (ver nota 6)	(11.710,86)	(1.679,31)

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 gastos de administración y ventas se conforman:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos de Administración:		
Depreciación	35.157,17	34.311,65
Mantenimiento	3.496,81	2.723,66
Alquileres	9.000,00	1.782,16
Alicuotas	11.739,06	-
Suministros	6.761,04	7.255,32
Publicidad	12.000,00	9.000,00
Honorarios profesionales	19.686,96	-
Comisiones	3.300,00	-
Alimentación	7.342,75	-
Materiales varios	3.291,29	-
Viajes y estadías	7.887,25	-
Impuestos y contribuciones	15.896,69	8.005,00
Otros	19.573,21	1.966,17
Total	155.132,23	65.043,96

NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2018, se emitieron resoluciones y normativa importante, entre las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 171 del 30 de enero de 2018 se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0001, en la cual se establece el Instructivo sobre sociedades de Interés Público; requiriendo entre otros aspectos la obligatoriedad de contar con auditoría externa.
- Mediante Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo y estabilidad y equilibrio fiscal; en la cual se establece entre otros aspectos los siguientes:
 - Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales, aduaneras con el Estado y con otras entidades públicas.
 - Incentivos tributarios para la atracción de inversiones y generación de empleo.
 - Reformas enfocadas al desarrollo de viviendas de interés social.
 - Reformas para el fortalecimiento del sector exportador y turístico.

En esta Ley se incorporan algunos cambios a otras Leyes, incluyendo la Ley de Régimen Tributario Interno, que incorporan los siguientes aspectos:

NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES (Continuación)

- ✓ Se establece la tabla para Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones.

- ✓ Exoneración de impuesto a la renta en 10 puntos porcentuales para sujetos pasivos y administradores ubicados en zonas de desarrollo económico.
- ✓ Se establece el mecanismo para el cálculo de retenciones en el pago de dividendos.
- ✓ Se determina el tratamiento sobre el cálculo del anticipo de impuesto a la renta, que en caso de superar al impuesto causado constituye un crédito tributario.
- ✓ El uso del crédito tributario por IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- ✓ Se incorporan reformas en la tarifa del ICE para los productos establecidos en la normativa.
- ✓ Exención de pago de patentes y 1.5 por mil a las compañías que tengan como único objeto social ser tenedoras de acciones.
- Mediante Decreto No. 570 de fecha 22 de noviembre de 2018 se exonera del 100% del pago del anticipo de impuesto a la renta para el ejercicio 2018, para los contribuyentes cuyo domicilio principal se encuentre en las provincias de Manabí y Esmeraldas que desarrollen actividades productivas. Igualmente tendrán derecho a esta exoneración aquellas sociedades cuyo domicilio se encuentre fuera de estas provincias pero que desarrollen actividades productivas en las dos provincias señaladas. Si los contribuyentes hubieren cancelados el anticipo podrán solicitar la devolución correspondiente.

Por otra parte, durante el ejercicio 2018 se efectuaron cambios en el Reglamento para la Ley de Régimen Tributario Interno, entre los cuales tenemos:

- La totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y jubilación patronal, serán considerados como gastos deducibles; para lo cual obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores.
- Para efectos tributarios y en estricta aplicación de la técnica contable, se permite el reconocimiento de impuestos diferidos, en los casos que indica la normativa.
- Los contribuyentes obligados a llevar contabilidad son aquellos que operen con un capital propio que al inicio de sus actividades económicas o al primero de enero de cada ejercicio impositivo hayan sido superiores a US\$ 180.000 o cuyos ingresos anuales del ejercicio fiscal inmediato anterior, hayan sido superiores a US\$ 300.000 o cuyos costos y gastos anuales, imputables a la actividad económica, del ejercicio fiscal inmediato anterior hayan sido superiores a US\$ 240.000.

**NOTA 16.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES
(Continuación)**

- Mediante Registro Oficial No. 396 del 28 de diciembre de 2018 se publicó la Resolución de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-DSC-2018-0041, en la cual se expide las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; entre los principales cambios se encuentra la obligatoriedad de

contratar una auditoria externa independiente a la de los estados financieros, quien se encargará de verificar el cumplimiento de lo previsto en dicha normativa.

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.

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.

NOTA 18.- GESTIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS (Continuación)

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\$ 93.974

Índice de liquidez: 3.83 veces

Pasivos totales / patrimonio: 2.19 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 2018 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 Accionistas sin modificaciones.

NOTA 20.- EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 26 de marzo de 2019, 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.