

URPROCON S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

(Cifras expresadas en US\$ dólares estadounidenses)

NOTA 1.- OPERACIONES

La Compañía fue constituida como Inmobiliaria Urprocon Cía. 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 Cía. 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 2019, han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

2.2. Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de URPROCON S.A., al 31 de diciembre de 2019, 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 para Pymes.

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.

2.6.2 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 registradas 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.

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

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.

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 bancos locales.

NOTA 5.- INVERSIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019, corresponde a un certificado de depósito en un banco local por US\$ 280.000, a una tasa anual del 5,75%, a un plazo de 90 días, renovable.

NOTA 6.- CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	2.396,60	2.958,00
Otros	<u>1.174,46</u>	<u>500,00</u>
Total	<u>3.571,06</u>	<u>3.458,00</u>

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito Tributario Impuesto Renta (Ver Nota 12)	19.545,89	11.710,86
Crédito Tributario IVA	<u>17.716,80</u>	<u>4.687,17</u>
Total	<u>37.262,69</u>	<u>16.398,03</u>

NOTA 8.- PROPIEDADES

Al 31 de diciembre, comprende:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Años de vida útil</u>
Edificios	686.232,98	686.232,98	20 años
Vehículos	<u>73.205,36</u>	<u>-</u>	5 años
	759.438,34	686.232,98	
Depreciación acumulada	<u>(294.805,96)</u>	<u>(250.733,60)</u>	
Total	<u>464.632,38</u>	<u>435.499,38</u>	

El movimiento de propiedades fue el siguiente:

NOTA 8.- PROPIEDADES
(Continuación)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo al inicio del año, neto	435.499,38	470.656,55
Adiciones / Retiros, neto	73.205,34	-
Depreciación	<u>(44.072,34)</u>	<u>(35.157,17)</u>
Saldo al cierre	<u>464.632,38</u>	<u>435.499,38</u>

NOTA 9.- INVERSIONES NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre, corresponde a:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Amazonas Central (1)	761.935,85	891.001,85
Tennis VI	-	137.850,00
Fideicomiso San Luis	4.109,29	4.109,29
Controlum Cia. Ltda.	29.765,78	29.765,78
Century Office	<u>6.040,00</u>	<u>-</u>
Total	<u>801.850,92</u>	<u>1.062.726,92</u>

- (1) Corresponde a aportes realizados en un proyecto inmobiliario ubicado en la ciudad de Quito, denominado Edificio Strata, el cual al cierre del ejercicio se encuentra concluido y en proceso de comercialización a terceros o de adjudicación a los Socios.

NOTA 10.- CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2019, 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 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre, comprende a valores pendientes con la Administración tributaria, por IVA y retenciones en la fuente.

NOTA 12.- 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.

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación a trabajadores	4.193,47	17.263,27
15% participación empleados	-	-
Utilidad antes de impuesto a la renta	4.193,47	17.263,27
Gastos no deducibles	19.223,22	312,05
Utilidad gravable	23.416,69	17.575,32
Impuesto a la renta causado	5.151,67	3.866,57
Anticipo de impuesto a la renta determinado	-	-
Impuesto a la renta causado el mayor	5.151,67	3.866,57
Retenciones en la fuente del año	(12.986,70)	(13.633,36)
Anticipo pagado	-	(264,76)
Credito tributario años anteriores	(11.710,86)	(1.679,31)
Saldo a favor del contribuyente (Ver Nota 7)	(19.545,89)	(11.710,86)

De acuerdo a lo establecido en el Art. 79 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno, si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso, o a utilizar dicho monto directamente como crédito tributario sin intereses para el pago del impuesto a la renta que cause en los ejercicios impositivos posteriores y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración.

NOTA 13.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

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

NOTA 14.- CAPITAL SOCIAL

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

NOTA 15.- INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

Al 31 de diciembre, corresponde principalmente a ingresos por arrendamiento de bienes inmuebles.

NOTA 16.- GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Depreciación	44.072,34	35.157,17
Mantenimiento	10.700,46	3.496,81
Alquileres	18.000,00	9.000,00
Alicuotas	17.796,62	11.739,06
Suministros	78,30	6.761,04
Publicidad	11.000,00	12.000,00
Honorarios profesionales	7.047,00	19.686,96
Comisiones	7.289,12	3.300,00
Alimentación	1.347,50	7.342,75
Materiales varios	2.497,14	3.291,29
Viajes y estadías	293,61	7.887,25
Matricula vehiculos	3.876,82	-
Gastos de gestión	4.288,26	-
Impuestos y contribuciones	11.480,41	15.896,69
Otros	26.270,05	19.573,21
Total	<u>166.037,63</u>	<u>155.132,23</u>

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

Durante el año 2019, se emitieron leyes y reglamentación importante; las principales se resumen a continuación:

- Mediante Registro Oficial No. 467 del 12 de abril de 2019, se publicó la Circular del Servicio de Rentas Internas No. NAC-DGECCGC19-0003, en la cual se establecen las normas relativas a los ingresos, provisión para cuentas incobrables, anticipo y tarifa del impuesto a la renta, operaciones con partes relacionadas, entre otros; los aspectos más relevantes de esta Circular son:

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Las sociedades que estén bajo la condición de micro y pequeñas empresas, así como exportadores habituales de bienes, aplicarán la tarifa del 22% de impuesto a la renta; en el caso de exportadores habituales aplica esta reducción siempre y cuando se mantenga o incremente el empleo.
 - Las nuevas microempresas que inicien actividades a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, gozarán de la exoneración del Impuesto a la renta durante 3 años.
 - Detalla y ejemplifica el cálculo de la provisión para cuentas incobrables, el cual debe ser individualizado por cliente. Adicionalmente especifica que los reversos de las provisiones deben afectar a las calculadas individualmente.
-
- Mediante Registro Oficial No. 495 del 27 de mayo de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas No. CPT-RES-2019-003, en la cual se establecen las condiciones y límites para la devolución del Impuesto al Valor Agregado, a favor de los exportadores de servicios; especificando que esta devolución aplicará a exportadores habituales, se incluye también límites de devolución, entre otros.
 - Mediante Registro Oficial No. 524 del 5 de julio de 2019, se modificó el Art 77 del Reglamento para la aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, en el cual se especifica que el anticipo de impuesto a la renta debe ser pagado en 5 cuotas iguales durante los meses de julio, agosto, septiembre, octubre y noviembre.
 - Mediante Registro Oficial No. 31 del 3 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución del Servicio de Rentas Internas NAC-DGERCGC19-00000043, en la cual se expiden las normas para el tratamiento de dividendos; especificando la forma de cálculo de la retención por el reparto de dividendos, el correspondiente crédito tributario, entre otros aspectos.
 - Mediante Registro Oficial No. 39 del 13 de septiembre de 2019, se publicó la Resolución de Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0009, en la cual se expide el Instructivo para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas entidades; especificando las entidades que deben aplicar NIIF completas y NIIF para Pymes.

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Mediante Registro Oficial No. 71 del 30 de octubre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros publicó la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0015, en la cual se emite el Instructivo sobre sociedades de interés público; que resume la obligatoriedad de someter a auditoría externa a aquellas sociedades que excedan US\$ 500.000 en su monto de activos a partir de la publicación de la Resolución.
- Mediante Registro Oficial No. 88 del 26 de noviembre de 2019, el Comité de Política Tributaria, con Resolución CPT-RES-2019-005, estableció el procedimiento para la aplicación del beneficio de rebaja de 3 puntos en la tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales de bienes.
- Mediante Registro Oficial No. 96 del 9 de diciembre de 2019, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, emitió la Resolución No. SCVS-INC-DNCDN-2019-0020, en la cual se expiden las normas para prevención de lavado de activos, entre los principales aspectos establece que los sujetos obligados deben actualizar el manual de prevención hasta el 31 de marzo de 2020.
- Mediante Suplemento del Registro Oficial No. 111 de fecha 31 de diciembre del 2019, se expide la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria”; entre los principales aspectos establece:
 - Tratamiento de provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal y desahucio.
 - Se incorporan cambios en el tratamiento de los dividendos pagados a sujetos residentes y no residentes.
 - Se modifica el tratamiento para provisiones de desahucio y pensiones jubilares patronales, las cuales serán deducibles siempre y cuando en el caso de jubilación cumplan con las condiciones establecidas en la normativa.
 - Se realizan modificaciones para la aplicación de gastos deducibles a personas naturales con ingresos mayores a US\$ 100.000.
 - Se incluye una modificación del impuesto a la renta para actividades agropecuarias en etapa de producción o comercialización, que podrán acogerse a un impuesto a la renta único de acuerdo a la tabla establecida en la Ley.

NOTA 17.- DISPOSICIONES NORMATIVAS IMPORTANTES

(Continuación)

- Se incorpora el pago anticipado de impuesto a la renta de manera voluntaria para los sujetos pasivos.
- Se sustituye los sujetos que actuarán como agentes de retención únicamente para quienes sean calificados por el Servicio de Rentas Internas.
- Se incluyen algunas reformas relacionadas al IVA.
- Se incorpora en la Ley un régimen impositivo simplificado para microempresas aplicables para impuesto a la renta, IVA e ICE.
- Se incorpora una contribución única y temporal para las sociedades que hayan generado ingresos gravados superiores a US\$ 1 millón en el año 2018, conforme a tabla establecida en la Ley.
- En la disposición transitoria cuarta, establece por única vez la reducción del 10% al impuesto a la renta por el ejercicio económico 2019, para contribuyentes domiciliados en ciertas provincias y cuya actividad económica principal sea la agrícola, ganadera, agroindustrial y/o turismo, que fueron afectados por los incidentes derivados de la paralización.

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, misma que se encarga 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, para la cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para que la gerencia pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

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\$ 437.849
Índice de liquidez: 45.38 veces
Pasivos totales / patrimonio: 2.38 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 2019 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 2019 y la fecha de emisión del informe de los auditores externos, 14 de abril de 2020, 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.