

URBANPLUS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACION GENERAL

URBANPLUS S.A.- fue constituida en el Ecuador el 06 de junio de 2006, inscrita en el Registro Mercantil, Notaria Décimo Sexta del cantón Quito, con fecha 28 de junio del 2006.

OBJETO SOCIAL.- La prestación de servicios de asesoría en la estructuración, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios, además del asesoramiento en la comercialización en todo lo relacionado con servicios inmobiliarios.

PLAZO DE DURACIÓN.- 50 años contados a partir de la fecha de inscripción del contrato constitutivo en el Registro Mercantil del 28 de junio del 2006.

DOMICILIO TRIBUTARIO.- OE2C s/n y Moisés Luna Andrade

DOMICILIO PRINCIPAL.- En la ciudad de Quito.

RUC.- 1792043875001

2. BASES DE PRESENTACIÓN DE LAS CUENTAS ANUALES

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

Bases de Presentación

Los Estados Financieros de la empresa se han preparado de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financieras para las pequeñas y medianas entidades (NIIF para la PYMES), adoptadas por la Superintendencia de Compañías,

Los Estados Financieros se han elaborado de acuerdo con el enfoque del costo histórico.

La presentación de los Estados Financieros conforme a las NIIF, exige el uso de ciertas estimaciones contables también exige a la Gerencia que ejerza su juicio en el proceso de aplicar políticas contables.

Moneda

Las partidas incluidas en las cuentas anuales se presentan en dólares americanos, por ser la moneda del entorno económico principal en el que la empresa opera.

Responsabilidad de la información

La responsabilidad contenida en los Estados Financieros es responsabilidad del Gerente, ratificadas posteriormente en la Junta de Socios.

En la preparación de los Estados Financieros se han utilizado determinadas estimaciones para cuantificar los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos que figuran registrados en ellas. Básicamente, estas estimaciones se refieren a:

1. Se ha optado por mantener el criterio del costo para los activos de Propiedad Planta y Equipo.
2. Las hipótesis empleadas en el cálculo de la provisión por desahucio de los pasivos y obligaciones con los empleados.

3. PRINCIPIOS, POLITICAS CONTABLES Y CRITERIOS DE VALORACIÓN

En la elaboración de las cuentas anuales de la empresa correspondiente al ejercicio 2016, se han aplicado los siguientes principios, políticas contables y criterios de valoración.

3.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo, incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, los sobregiros bancarios, en el balance se presenta en pasivo corriente, para la presentación del Estado de

Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes de efectivo.

DETALLE	USD \$
CAJA CHICA	224,14
BANCO PICHINCHA CTA 3341843401	26.067,84
BANCO PICHINCHA CTA 3427909304	755,82
Banco HSBC Private Bank 0337	475,20
TOTAL AL 31-12-2016	27.523,00

3.2 Activos Financieros

La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a) Mantenidos hasta el vencimiento, b) Documentos y Cuentas por Cobrar de Clientes Relacionados, c) Otras Cuentas por Cobrar Relacionadas, d) Otras Cuentas por Cobrar, e) Provisión Cuentas Incobrables. La Gerencia determina la clasificación de sus activos financieros en el momento del reconocimiento.

a) Activos Financieros mantenidos hasta el vencimiento

Son Activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento.

b) Documentos y Cuentas por Cobrar Comerciales

Cuentas comerciales a cobrar son importes debido por los clientes por ventas de bienes realizadas en el curso normal de la operación. Si se espera cobrar la deuda en un año o menos (o en el ciclo normal de la operación, si este fuera más largo) se clasifica como activos corrientes. En caso contrario se presentan como activos no corrientes.

Las cuentas comerciales se reconocen inicialmente por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado de acuerdo con el método del tipo de interés efectivo, menos la provisión por pérdidas por deterioro del valor. Se asume que no existe un componente de financiación cuando las ventas se hacen con un periodo medio de cobro de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

Las transacciones con partes relacionadas se presentan por separado.

DETALLE	USD \$
CUENTAS POR COBRAR LOCALES RELACIONADOS	336449,99

CUENTAS POR COBRAR LOCALES NO RELACIONADAS	125824,31
TOTAL AL 31-12-2016	462274,3

3.3 Provisión por Cuentas incobrables

Cuando existe evidencia de deterioro de las cuentas por cobrar, el impacto de esta cuenta se reducirá mediante una provisión, para efectos de su presentación en los estados financieros, se registrará la provisión por la diferencia entre el valor en libros de las cuentas por cobrar menos el importe recuperable de las mismas.

3.4 Inventarios

Los inventarios son los bienes para ser vendidos en el curso normal de un negocio, se valoran a su costo o su valor neto realizable, el menor de los dos. El costo se determina por el método de "promedio ponderado" el costo de los productos terminados. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos variables de venta.

DETALLE	USD \$
Hierro	1.705,24
Cemento	108,62
Bloques, ladrillo, Ripio	-
Madera	24,74
Cerraduras	54,11
Sanitarios y tuberías	11.673,02
Material Eléctrico	2.679,91
Ropa de Trabajo	336,19
Pisos	10.736,75
Herramientas	9.875,48
Acabados, pintura, impermeabilizantes	738,96
Vidriería, espejos, cristal, lámparas	-
Materiales	5.934,34
TOTAL AL 31-12-2016	43867,36

3.5 Propiedad planta y equipo

Los bienes comprendidos en propiedad, planta y equipo, de uso propio, se encuentran registrados a su costo de adquisición.

No obstante la NIIF 1 permite optar por valorar elementos individuales por su valor razonable en la primera aplicación.

Los costos de ampliación, modernización o mejoras que representen un aumento de la productividad, capacidad o eficiencia, o un alargamiento de la vida útil de los bienes, se capitalizan como mayor costo de los correspondientes bienes.

Las reparaciones que no representan una ampliación de la vida útil y los gastos de mantenimiento se cargan a la cuenta de resultados del ejercicio en que se incurren.

La depreciación se calcula aplicando el método lineal sobre el costo de adquisición de los activos menos su valor residual.

Los cargos anuales en concepto de depreciación de los activos materiales se realizan con contrapartida en la cuenta de pérdidas y ganancias y, básicamente, equivalen a los porcentajes de depreciación siguientes (determinados en función de los años de la vida útil estimada de los diferentes elementos):

CONCEPTO	VIDA UTIL
Edificios	20 años
Instalaciones	10 años
Muebles y enseres	10 años
Maquinas y equipos	10 años
Equipo de computación	3 años
Vehículos y Equipos de Transporte	5 años

Con ocasión de cada cierre contable, la empresa analiza si existe indicios, tanto internos como externos, de que el valor neto de los elementos de su activo material excede su correspondiente importe recuperable y ajustan los cargos futuros en concepto de depreciación en proporción a su valor en libros ajustado y a su nueva vida útil remanente, en caso de ser necesaria una reestimación de las misma.

DETALLE	USD \$
MAQUINARIA	10064,07
COSTO HISTORICO MAQUINARIA	22.525,01
DEPRECIACION ACUMULADA MAQUINARIA	(12.460,94)
MUEBLES Y EQUIPO DE OFICINA	5988,92
COSTO HISTORICO MUEBLES Y EQ OFICINA	13.519,45

DEPRECIACION ACUMULADA MUEBLES Y EQ OF	(7.530,53)	
EQUIPO DE COMPUTACION		255,53
COSTO HISTORICO EQ DE COMPUTACION	13.397,32	
DEPRECIACION ACUMULADA EQ DE COMPUTAC.	(13.141,79)	
TOTAL AL 31-12-2016		16308,52

3.6 Cuentas Comerciales a Pagar

Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de desembolsos por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario del negocio. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente, si los pagos tienen vencimiento a un año o menos (o vencen en el ciclo normal del negocio, si este fuera superior). En caso contrario, se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas comerciales a pagar se reconocen inicialmente a valor razonable y posteriormente se valoran por su costo amortizado usando el método de tipo de interés efectivo, cuando el plazo es mayor a 90 días. Se asume que no existen componentes de financiación cuando las compras a proveedores se hacen con un periodo medio de pago de 60 días, lo que está en línea con la práctica de mercado.

DETALLE	USD \$
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES RELACIONADOS	12.935,38
CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES NO RELACIONADOS	92.864,26
TOTAL AL 31-12-2016	105799,64

3.7 Impuestos a las ganancias

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la ganancia (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo por impuestos diferidos o cancelar el pasivo por impuesto diferido, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas por el SRI.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los

costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.40% de los activos.

La referida norma estableció que 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 el Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Durante el ejercicio 2016 la empresa registró como impuesto a la renta causado el valor determinado sobre la base del 22% sobre los gastos no deducibles puesto que este valor fue mayor al anticipo mínimo del impuesto a la renta correspondiente.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando el decremento progresivo de la tasa impositiva.

3.8 Beneficios a los empleados

Esta norma permite definir planes de aportaciones definidas y planes de beneficios definidos. Un plan de aportaciones definidas es un plan de pensiones bajo el cual la empresa paga aportaciones fijas a un fondo y no tiene ninguna obligación, ni legal ni implícita, de realizar aportaciones adicionales al fondo.

Los planes de beneficios definidos establecen el importe de la prestación que recibirá un empleado en el momento de su jubilación, normalmente en función de uno o más factores como la edad, años de servicios y remuneraciones.

El pasivo reconocido en el balance (Reversa Jubilación Patronal y Bonificaciones por Desahucio) se calcula anualmente por actuarios independientes de acuerdo con el método de la unidad de crédito proyectado.

Sin embargo en el año 2016 no se vio la necesidad de realizar el cálculo actuarial ya que la empresa no lo requería.

3.9 Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la empresa. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

3.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se reconocen cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la empresa durante el ejercicio, siempre que dicha entrada de beneficios provoque un incremento en el patrimonio neto que no esté relacionado con las aportaciones de los propietarios de ese patrimonio y estos beneficios puedan ser valoradas con fiabilidad o por recibir, derivada de los mismos. El ingreso se expone neto, de impuesto, descuentos o devoluciones.

3.11 Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son registrados basándose en el principio del devengado, es decir, todos los gastos son reconocidos el momento en que se conoce el uso o recepción de un bien o servicio.

3.12 Capital Social

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2012 está compuesto por 2.000 acciones a un valor nominal de US\$. 1 dólar de estados unidos por cada uno.

3.13 Reserva Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito para el año 2012 esta reserva a cumplido ya con la obligación que indica la ley.

3.14 Estado de Flujos de efectivo

En el estado de flujos de efectivo, preparado según el método directo, se utilizan las siguientes expresiones:

- **Actividades Operativas:** actividades típicas de la empresa, según el objeto social, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o de financiación.
- **Actividades de Inversión:** las de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo, especialmente propiedad, planta y equipo en el caso que aplique.
- **Actividades de financiación:** actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos que no forman parte de las actividades de operación.
- **Flujos de efectivo:** entradas y salidas de dinero en efectivo y de sus equivalentes; entendiendo por estos; Caja, Bancos y las inversiones a corto plazo de gran liquidez y sin riesgo significativo de alteraciones en su valor.

3.15 Situación Fiscal

Al cierre de los Estados Financieros la empresa no ha sido sujeta de revisión por parte de las autoridades fiscales, la Gerencia considera que no hay contingencias tributarias que podrían afectar la situación financiera de la empresa.

APROBACION DE CUENTAS ANUALES

Estos estados financieros, han sido aprobados por la Gerencia General y posterior aprobación por la Junta General de Socios. Dichas cuentas anuales incluyen: Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado Flujo de Efectivo y Notas a los Estados Financieros, firmadas por el Gerente y Contador.



Francisco Dalmau
Gerente General
URBANPLUS S.A.



Jorge Villacrés
Contador General
URBANPLUS S.A.