

INMOBILIARIA URBACONS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2013

Estimados Socios,

A continuación las Notas a los EFFF:

Nota 1.- Operaciones

La compañía fue constituida en Quito – Ecuador, en marzo del 2007, su principal actividad es brindar servicios de Asesoría y Consultoría y también compra y venta de bienes inmuebles.

Nota 2.- Resumen de las principales Políticas Contables

a) Bases Fundamentales

Los estados financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses son presentados en forma comparativa a partir del ejercicio 2008 en base a los requerimientos de la NEC N° 1.

Los estados financieros adjuntos, son preparados de acuerdo con las normas ecuatorianas de contabilidad, los cuales requieren que la gerencia de la compañía efectúe estimaciones y supuestos, que afectan los importes de ciertos activos, pasivos, ingresos y gastos, incluidos en dichos estados financieros. Se debe considerar que los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones.

Las normas ecuatorianas de contabilidad no requieren que los estados financieros incluyan los siguientes aspectos requeridos por las normas internacionales de contabilidad:

1. Revisión periódica y reconocimiento en el estado de resultados de las pérdidas por deterioro de todos los activos, cuando el activo está registrado al valor mayor comparado con los flujos de caja descontados a valor presente del activo, que se espera recuperar a través de su uso o venta.
2. El registro de un activo o pasivo por el impuesto a la renta diferido, sobre las diferencias temporales entre los importes de activos y pasivos consignados en la declaración del impuesto a la renta.
3. La determinación y presentación de la utilidad o pérdida por acción.

b) Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar a clientes, son reconocidas y registradas al monto original de la factura, menos una provisión por cualquier monto no recuperable. La provisión de cuentas de dudoso cobro se realiza en base a lo dispuesto en el reglamento de aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno.

c) Inventarios

Los inventarios corresponden a la activación de los costos directos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario, se presentan al valor de la adquisición, los cuales pueden exceder los valores del mercado.

d) Propiedades y Equipos

Están registrados al costo de adquisición. El costo de los activos son depreciados de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimado, en base a los siguientes porcentajes anuales: 5% edificios, 10% muebles y enseres, equipos de oficina, mejoras en locales y equipos de bodega, 33% equipos de computación, 20% mejoras en locales y vehículos.

El gasto por depreciación de activos se registra en los resultados del año.

e) Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar por servicios, las cuales normalmente tienen un plazo de 8 días, excepto para compañías relacionadas, son registradas al costo, que es el valor razonable considerando que serán pagadas en el futuro por servicios tanto facturados como pendientes de facturar a la compañía.

f) Participación Trabajadores

De acuerdo con el código de Trabajo del Ecuador, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de las utilidades antes del impuesto a la renta. Este beneficio es registrado como gasto del periodo en que se devenga.

g) Impuesto a la renta

La provisión por impuesto a la renta, está constituida a la tasa del 25% sobre la base imponible. Este impuesto es registrado como gasto en el periodo en que se devenga.

h) Reserva Legal

La ley de Compañías establece una aprobación obligatoria no menor al 10% de la utilidad líquida anual para la constitución de la reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital pagado. Esta reserva puede ser capitalizada o destinada a absorber pérdidas.

i) Reserva de Capital

En las disposiciones de NEC 17 se establece que los ajustes por inflación y por corrección de brecha entre inflación y devaluación de las cuentas de Capital, Reservas y Aportes para futuras capitalizaciones deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por.

revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta Reexpresión monetaria, a la Reserva de capital.

Nota 3.- Efectivo y sus equivalencias

La composición del saldo de la cuenta al 31 de diciembre es la siguiente:

	(US Dólares) 2012	(US Dólares) 2013
Bancos	100.00	23,238.73

El flujo de efectivo neto fue de \$ 23,138.73, adjunto el flujo de efectivo.

Nota 4.- Cuentas y documentos por cobrar neto

La composición de la cuenta al 31 de diciembre es la siguiente:

	(US Dólares) 2012	(US Dólares) 2013
Inversiones Corrientes	71,749.00	71,749.00
Cuentas por Cobrar y Otras cuentas por cobrar	182,441.82	150,717.16

Existe un movimiento de \$ 31,724.66, que se recuperó este año corriente.

Nota 5.- Inventarios

Durante el ejercicio corriente, no se registró movimientos significativos.

Nota 6.- Propiedades y Equipos

El movimiento de propiedades y equipos durante el año corriente corresponde a:

	(US Dólares) 2012	(US Dólares) 2013
Terreno	122,340.45	111,701.85
Construcciones en Curso	367,373.94	352,450.96

Durante el ejercicio corriente existe un incremento en el Activo, debido al Cierre del Proyecto Matises por \$ 45,561.58

Nota 7.- Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar más importantes al 31 de diciembre son las siguientes:

	(US Dólares) 2012	(US Dólares) 2013
Cuentas por pagar Relacionados	-101,335.43	-220,649.40
Obligaciones Financieras Locales	-149,057.75	
Prestamos Socios	-238,803.70	
Otras Cuentas por pagar Relacionadas	-98,545.05	
Otras Cuentas por pagar No Relacionadas	-8,538.15	
Obligaciones Emitidas a corto plazo		-22,946.80
TOTAL PASIVO CORRIENTE	-606,280.08	-243,596.20

PASIVO NO CORRIENTE

Préstamos Socios Largo Plazo		-224,100.29
Anticipo Clientes		-191,373.85
Otras Cuentas por Pagar a Largo Plazo No Relacionados	-101,492.97	
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-606,280.08	-243,596.20

Al 31 de diciembre del año informado, los movimientos del pasivo representan una disminución de \$ 48,702.65 con respecto el año anterior.

Nota 8.- Capital Pagado

Al 31 de diciembre de año informado, el capital pagado está constituido por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$1,00, el 100% Nacionalidad Ecuatoriana.

ELIAS GALLEGOS ANDA OCHOA	\$ 8,00
ELIZABETH CHAVEZ GUERRERO	\$ 792,00
TOTAL (USD \$)	\$ 800,00

Nota 9.- Revisiones fiscales y Resultados

Al 31 de diciembre del año informado, están presentadas todas las declaraciones al SRI. El Resultado fue una pérdida de \$ 5,040.49, por lo que no se causó impuesto a la renta.

La utilidad del año anterior fue de \$ 16,846.74, esta disminución en el patrimonio se debe a la disminución de las ventas con respecto al año anterior, monto de \$ 614,191.89, que representa un 80% menos. El próximo año 2014 esperamos nuevas oportunidades para mejorar el patrimonio de los socios.

Nota 10.- Eventos subsecuentes

Al 31 de diciembre del 2013 la Compañía Inmobiliaria Urbacons S.A. no presenta movimientos en el estado de Pérdidas y Ganancias que puedan afectar a este informe.

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de preparación de este informe de consenso, no se han producido sucesos que en opinión de la Administración de la Compañía tengan un efecto significativo sobre dichos estados financieros, y que no estuvieran revelados en los mismos o en sus notas.

Sin nada más que informar, firman en la ciudad de Quito, a los 3 días del mes de junio 2014.

Atentamente,



Gerente General
Ing. Florencio Elías Gallegos Anda Ochoa
Inmobiliaria Urbacons S.A.

/c.b.