

INMOBILIARIA URBACONS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2016

Estimados Socios,

A continuación las Notas a los EEFF:

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 esta 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 período 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 período 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) 2015	(US Dólares) 2016
Bancos	10,454.73	56.00

El flujo de efectivo neto fue de \$ 10,398.73, 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) 2015	(US Dólares) 2016
Inversiones Corrientes	71,871.00	0.00
Otras Cuentas por Cobrar Comerciales	0.00	2,294.61
Otras CxC Accionistas	239,207.83	0.00
Otras CxC Empresas No relacionadas		159,044.32
TOTAL Cuentas por Cobrar	311,081.83	159,338.23

Las Inversiones Corrientes/Activo Corriente se reclasificaron a Inversiones No Corrientes/Activo Fijo, para una mejor presentación del balance.

Las Otras Cuentas por Cobrar Accionistas se reclasificaron a Otras Cuentas por Cobrar Empresas No relacionadas Locales. Por que el año 2015, se contabilizó por error como una cuenta por cobrar a los Accionistas.

Nota 5.- Inventarios

La Cuenta, Construcciones en Curso/Activo Fijo, se reclasifico a Inventarios/Bienes Inmuebles en Construcción para la Venta/Activo Corriente, para una mejor presentación del balance, con un valor de \$ 99,237.70. Son las últimas dos Casas en proceso de construcción.

Nota 6.- Propiedades y Equipos

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

	(US Dólares) 2015	(US Dólares) 2016
Terreno	16,135.03	8,067.51
Construcciones en Curso	78,558.82	0.00
Software	1,050.00	1,050.00
Inversiones No Corrientes	0.00	71,749.00
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQ.	95,743.85	80,866.51

La Variación es de \$ 14,877.34 que disminuye respecto al año 2015. Por las siguientes razones. Las Inversiones No Corrientes, corresponden a una reclasificación, véase el punto 4 anterior. Y las Construcciones en Curso se reclasificaron al Activo Corriente.

Nota 7.- Cuentas por pagar

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

Nota: el signo negativo, denota crédito o Utilidad, o saldo acreedor.

	(US Dólares) 2015	(US Dólares) 2016
- PASIVO CORRIENTE		
Cuentas por pagar Relacionados Locales	-52,878.77	0.00
Cuentas por pagar No Relacionados	-25,669.11	-243,146.40
Otras Cuentas por pagar No Relacionados	0.00	-42,664.53
Obligaciones con Instituciones Financieras	0.00	-6,524.24
Crédito Mutuo	-2,380.51	0.00
Obligaciones Emitidas a corto plazo	-18,458.76	0.00
Obligaciones con el IESS	0.00	-145.52
Obligaciones con Empleados	0.00	-17,033.21

Otros Pasivos Corrientes	0.00	-517.57
TOTAL PASIVO CORRIENTE	-99,387.15	310,031.47

La Variación del Pasivo Corriente es de \$ 210,644.32, debido a que se reclasifó el pasivo no corriente al Pasivo Corriente.

	(US Dólares) 2015	(US Dólares) 2016
- PASIVO NO CORRIENTE		
Cuentas por pagar Terceros Largo Plazo	-13,785.74	0.00
Préstamos Socios Largo Plazo	-260,104.54	0.00
Anticipo Clientes	0.00	0.00
Otras Cuentas por Pagar a Largo Plazo No Relacionados	0.00	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE	-273,890.28	0.00
TOTAL PASIVO TOTAL	-373,277.43	-310,031.47

Al 31 de diciembre del año informado, los movimientos del pasivo representan una disminución de \$ 63,245.96 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 terminado 2016, están presentadas todas las declaraciones al SRI. El Resultado fue una pérdida de \$ -14,939.69, por lo que no causó impuesto a la renta.

Según las determinaciones del SRI, el Anticipo mínimo de impuesto a la renta que se debe pagar en el año 2017, según Activo, Ingreso, Gasto y Patrimonio, es de \$ 1,970.03, en las fechas previstas.

Nota 10.- Eventos subsiguientes

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

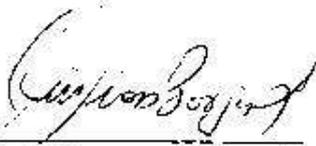
Entre el 31 de diciembre del año declarado, y la fecha de preparación de este informe de Notas a los Estados Financieros, no se han producido sucesos que en opinión de la Administración de la Compañía tuvieran un efecto significativo sobre los mismos, y que no estuvieran revelados o en sus notas.

Sin nada más que informar, firman en la ciudad de Quito, a los 30 días del mes de marzo 2017.

Atentamente,



Gerente General
Ing. Florencio Elías Gallegos Anda Ochoa



Contador
CBA. Cristian Rubén Borja Salazar