

INMOBILIARIA URBACONS S.A.

Notas a los Estados Financieros

Por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2019

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.

Después de revisar el balance, se anota una modificación en el capital, véase las notas respectivas.

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 22% 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)	(US Dólares)
	2019	2018
Bancos	77,416.90	1,190.89

El flujo de efectivo neto fue de \$ 76,226.01, 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)	(US Dólares)
	2019	2018
CXC No Relacionadas Locales	270,000.49	184,518.52
Otras Cuentas por Cobrar Comerciales	9,276.16	8,869.57
TOTAL Cuentas por Cobrar	279,276.65	193,388.09

Existe un incremento de \$ 85,888.56, por anticipos entregados a contratistas, del nuevo proyecto Zenith.

Además, tiene los siguientes valores a favor por concepto de Impuestos.

Crédito Tributario del IVA	6,718.77	0.00
Crédito Tributario de Renta	8,796.79	7,530.45
TOTAL	15,515.56	7,530.45

Nota 5.- Importe Bruto por Obras en Curso

	(US Dólares) Año 2019	(US Dólares) Año 2018
Importe Bruto por Obras en Curso	317,865.41	228,632.21

Existe un incremento neto fue de \$ 89,233.20, debido a que se adicionan compras de bienes y servicios de proveedores para los proyectos Guapulo, y Zenith.

Nota 6.- Propiedades Planta y Equipos

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

	(US Dólares) 2019	(US Dólares) 2018
Terreno	309,297.59	4,033.76
Equipo de Oficina	1,575.92	1,050.00
Total PROPIEDAD, PLANTA Y EQ.	310,873.51	5,083.76

A continuación, un resumen de los valores correspondientes al Terreno adquirido en el año 2019.

- 1) El 7 de marzo 2019 se paga el impuesto a la Plusvalía por \$ 19,703.34
- 2) El 29 de septiembre 2019 se paga el impuesto al predio por \$ 2,229.89
- 3) Se adquiere 20.5% derechos sobre terreno de la Portugal\$ 283,330.00
- 4) Por contrapartida del valor del terreno, se paga en acciones, a favor del Fideicomiso Madeira Portugal.

Nota 7.- Cuentas por pagar

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



(US Dólares) (US Dólares)

20192018
- PASIVO CORRIENTE

Cuentas por pagarRelacionados Accionista	202,728.39	204,846.01
Otras CxP Relacionadas	179,675.22	144,975.62
Obligaciones con el IESS	1,716.92	3,154.22
Obligaciones con Empleados	205.82	5,921.98
Anticipos Clientes	253,524.89	274.89
Otros Pasivos Corrientes	2,429.49	
TOTAL PASIVO CORRIENTE	640,280.73	359,172.72

Variación del Pasivo Corriente es crece en \$ 281,108.01, principalmente por Anticipos de Clientes del Proyecto Zenith, que inicia sus operaciones en Enero 2020.

Nota 8.- Capital Pagado

El capital pagado estaba constituido por 800 acciones ordinarias con un valor nominal de US \$1,00, el 100% Nacionalidad Ecuatoriana, hasta antes del 8 de junio del 2018 asi:

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

Entonces, el 8 de Junio del 2018, Se decide, por medio de Junta de Accionistas, aumentar el capital social de la compañía en la suma de \$ 49,200.00 que se hace por compensación de créditos a los accionistas.

Se emite 49.200 acciones de USD \$ 1.00 cada una, las mismas que se entregarán liberadas al accionista suscriptor en porcentaje al valor del capital pagado en el aumento de capital de la compañía y conforme consta en el cuadro de nueva integración:

Accionistas	Capital Actual	Aumento de capital por compensación de créditos	Capital Suscrito en el Aumento de capital	Capital Pagado en la compañía	Nuevo Capital	No. Acciones
Elizabeth Alexandra Chavez G	792.00	48,708.00	48,708.00	48,708.00	49,500.00	49.500
Florencio Elias Gallegos	8.00	492.00	492.00	492.00	500.00	500



Anda Ochoa						
TOTAL	800.00	49,200.00	49,200.00	49,200.00	50,000.00	50.000

Entonces, el 28 de noviembre de 2019, se decide, por medio de Junta de Accionistas, aumentar el capital social de la compañía en la suma de \$ 283,330.00 que se constituye como parte de pago, del 20.5% de un terreno ubicado en la calle Catalina Aldaz y Portugal. Este nuevo accionista es la Fiduciaria Madeira Portugal.

Accionistas	Capital Actual	Aumento de capital por compensación de Terreno	Capital Suscrito en el Aumento de capital	Capital Pagado en la compañía	Nuevo Capital	No. Acciones
Elizabeth Alexandra Chavez G	49,500			49,500		49.500
Florencio Elias Gallegos Anda Ochoa	800			800		500
Fideicomiso Madeira Portugal	283.330	283.330	283.330	283,330	283,330	283,330
TOTAL	333,330	283.330	49,200.00	333,330	283,330	333,330

El Fideicomiso Madeira Portugal está conformado por las Siguietes Beneficiarios, en partes iguales:

- 1) Florencio Elías Gallegos Anda Ochoa
- 2) Elías Gallegos Anda Chávez
- 3) Carolina Gallegos Anda Chávez
- 4) Daniela Gallegos Anda Chávez

Nota 9.- Revisiones fiscales y Resultados

Al 31 de diciembre del año terminado 2019, están presentadas todas las declaraciones al SRI. El Resultado fue una utilidad de \$ 1,091.92, por lo que causó impuesto a la renta de \$ 315.92.

No se registran ventas por bienes o servicios, en este ejercicio económico, salvo un ingreso no operaciones, por concepto de Interés Ganado por un Fondo de Inversión en la Banca Privada, por \$ 1,436.02, y que antes de terminar el año, fue acreditada a la empresa por \$ 100.000,00



Nota 10.- Eventos subsecuentes

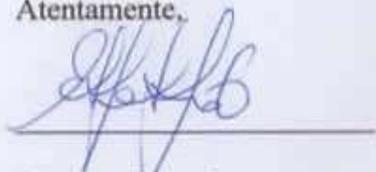
Al 31 de diciembre del año terminado 2018, la Compañía Inmobiliaria Urbacons S.A. no presenta movimientos en el estado de Pérdidas y Ganancias que puedan afectar a este informe.

Debido al estado de cuarentena por salud, por la epidemia del Coronavirus, que empezó desde el 17 de marzo del 2020, hasta el momento no se han pronunciado medidas económicas, que alteren estos valores.

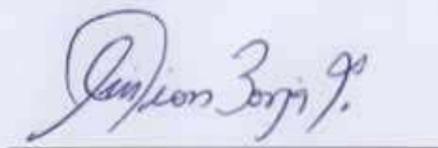
Entre el 31 de diciembre del año terminado 2019, y la fecha de preparación de este informe de Notas a los Estados Financieros, no se han producido más sucesos que en opinión de la Administración de la Compañía tuvieran un efecto significativo sobre los mismos, y que no estuvieran revelados o en sus notas.

Sin nada más que informar, firman en la ciudad de Quito, a los 23 días del mes de abril 2020.

Atentamente,



Gerente General
Ing. Florencio Elías Gallegos Anda Ochoa



Contador
CBA Cristian Rubén Borja Salazar