

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

URBANACCES S.A.

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Quito, 31 de Julio de 2013

URBANACCES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2012

INDICE

- Informe de los Auditores Independientes
- Balance General
- Estado de Resultados
- Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas Usadas:

USD \$	-	Dólares de los Estados Unidos de América
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
INEC	-	Instituto Nacional de Estadística y Censo
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera

Compañía / Empresa -**URBANACCES S.A.**

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 25 de Julio del 2013

A la JUNTA DE ACCIONISTAS DE
URBANACCES S.A...
Quito, Ecuador

Dictamen sobre los Estados Financieros

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de URBANACCES S.A., que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y al 1 de enero de 2011, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre de 2012 y 2011, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye: el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude o error; selección y aplicación de políticas contables apropiadas; y, la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es la de expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en nuestras auditorías. Nuestras auditorías fueron efectuadas de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento (NIAA), las cuales requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen distorsiones de importancia relativa

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los estados financieros contengan distorsiones de importancia relativa, debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que los principios de contabilidad aplicados y si las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

La Empresa no presentó el Estado de Flujo de Efectivo por el año 2012

Opinión

En nuestra opinión a excepción de la no presentación del Flujo de Efectivo *los estados financieros presentan razonablemente, de acuerdo a lo mencionado anteriormente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URBANACCES S.A., al 31 de diciembre de 2012 y 2011, y al 1 de enero de 2011, y los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio de sus accionistas y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.*

Énfasis

URBANACCES S.A., en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías del Ecuador en Resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de Noviembre de 2008, realizó la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); con un período de transición que corresponde desde el 1 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 1 de enero del 2012, en concordancia con el Art. 1 de la mencionada Resolución.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2012 adjuntos, son los primeros estados financieros que **URBANACCES S.A.**, preparó aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); dichas normas requieren que se presenten en forma comparativa los estados financieros de acuerdo a lo establecido en NIIF 1. Consecuentemente, las cifras presentadas al 1 de enero y al 31 de diciembre de 2011, difieren de las aprobadas por los accionistas en el mencionado año, las cuales fueron preparadas de conformidad a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), informe con fecha 15 de mayo de 2012.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestro informe adicional, establecido en la Resolución No. NACDGER2006-0214 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias de **URBANACCES S.A.**, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2012, se emiten por separado.

Atentamente



SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

URBANACCES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
al 31 de diciembre del 2012

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS		
		31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS
ACTIVO CORRIENTE				
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	6	274.526,59	274.526,59	762.213,13
CUENTAS Y DCTOS POR COBRAR	7	1.119.400,09	1.069.173,02	771.594,68
OBRAS EN PROCESO	8	5.067.422,78	5.067.422,78	8.452.300,50
PAGOS ANTICIPADOS		5.241,06	5.241,06	5.241,06
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		6.466.590,52	6.416.363,45	9.991.349,37
ACTIVO NO CORRIENTE				
OTROS ACTIVOS		1.700,00	1.700,00	1.700,00
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1.700,00	1.700,00	1.700,00
TOTAL ACTIVOS		6.468.290,52	6.418.063,45	9.993.049,37
PASIVO				
PASIVO CORRIENTE				
CUENTAS Y DCTOS POR PAGAR		25.104,85	25.104,85	54.419,92
OBLIGACIONES BANCARIAS	9	1.750.000,00	1.750.000,00	1.925.768,88
OTRAS CUENTAS POR PAGAR		327.000,00	327.000,00	1.865,51
TOTAL PASIVO CORRIENTE		2.102.104,85	2.102.104,85	1.982.054,31
PASIVO NO CORRIENTE				
ANTICIPO CLIENTES	10	2.765.376,80	2.765.376,80	6.264.000,61
OTROS PASIVOS A LP		67,64	67,64	201.486,46
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		2.765.444,44	2.765.444,44	6.465.487,07
TOTAL PASIVOS		4.867.549,29	4.867.549,29	8.447.541,38
PATRIMONIO	11			
CAPITAL SOCIAL		1.600.800,00	1.600.800,00	1.600.800,00
RESULTADOS ACUMULADOS		-58,77	-3.570,39	-50.285,84
RESULTADO DEL EJERCICIO		0,00	-46.715,45	-5.006,17
TOTAL PATRIMONIO		1.600.741,23	1.550.514,16	1.545.507,99
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		6.468.290,52	6.418.063,45	9.993.049,37

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENCIA GENERAL

CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
al 31 de diciembre del 2012

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS		
		31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS
OTROS INGRESOS		0,00	256.367,54	4.044,96
OTROS GASTOS		0,00	-303.083,00	-8.197,23
TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		0,00	-46.715,45	-4.152,27
IMPUESTO A LA RENTA				-853,90
TOTAL RESULTADO NETO INTEGRAL DEL EJERCICIO		0,00	-46.715,45	-5.006,17

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENCIA GENERAL


CONTADOR GENERAL

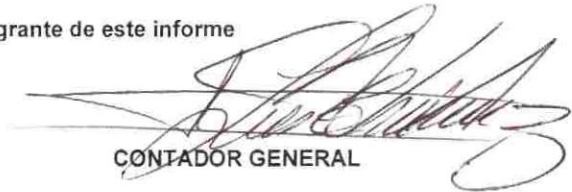
URBANACCES S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
al 31 de diciembre del 2012

EN CIFRAS COMPLETAS US\$	CAPITAL SOCIAL	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	1.600.800,00	-58,77	-3.511,62	-46.715,45
Transf. A Pérdidas Acumuladas		-46.715,45		46.715,45
Resultado Integral Total del Año				-5.006,17
TOTAL PATRIMONIO	1.600.800,00	-46.774,22	-3.511,62	-5.006,17

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENCIA GENERAL

CONTADOR GENERAL

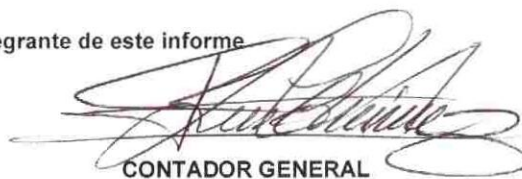


URBANACCES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

DETALLE	SALDOS
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALE AL DE EFECT, EN LA TC	487.686,54
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>311.917,66</u>
Clases de cobros por actividades de operación	<u>3.524.042,63</u>
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	3.322.623,81
Otros cobros por actividades de operación	201.418,82
Clases de pagos por actividades de operación	<u>-3.215.316,05</u>
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-3.215.316,05
Otras entradas (salidas) de efectivo	3.191,08
 FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDEN DE (UTILIZADOS EN) ACTIVI DE FINANCI	 <u>175.768,88</u>
Financiación por préstamos a largo plazo	175.768,88
 EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TC SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVAL. AL DE EFE.	 0,00
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	487.686,54
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	<u>274.526,59</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	<u><u>762.213,13</u></u>
 CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	-5.006,15
 CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	 <u>316.923,81</u>
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	8.197,23
(Incremento) disminución en inventarios	3.322.623,81
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-3.215.316,05
Incremento (disminución) en otros pasivos	201.418,82
 Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación	 <u><u>311.917,66</u></u>

Notas a los Estados Financieros son parte integrante de este informe

GERENCIA GENERAL


CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2012
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

Las políticas de contabilidad que sigue la compañía están de acuerdo con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador (Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC), los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aun cuando pueden llegar a diferir de su efecto final, la Administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron adecuados en las circunstancias.

Descripción del Negocio

La Compañía se denomina **URBANACCES S.A.**, es una empresa creada con el objeto de dedicarse a la gestión y desarrollo de proyectos inmobiliarios.

Constitución:

La Empresa fue constituida el 29 de Septiembre del 2008, inscrita en el Registro Mercantil mediante resolución No. 4047 del 29 de Septiembre del 2008.

Con fecha 20 de septiembre del 2011 la Compañía realiza el Aumento de Capital y Reforma de Estatutos de la Compañía e inscrita en el Registro Mercantil mediante resolución No. 4183 del 20 de septiembre del 2011 a USD 1.600.800.00 de un USD 1.00 cada acción

NOTA 2.- PRINCIPALES CRITERIOS CONTABLES APLICADOS

1. Políticas contables
2. Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosa
3. Política Contable: Existencias
4. Política contable: Intangibles
5. Política contable: Pérdida por Deterioro
6. Política contable: Ingresos
7. Política contable: Ingresos y Gastos Financieros
8. Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido
9. Política contable: Contingencias

Las normas contables, en esencia son estándares para uniformar los distintos aspectos del proceso contable de las transacciones de las empresas en general y de las pequeñas y medianas empresas en particular. La aplicación de las normas contables deberá conducir a que las cuentas empresariales, formuladas con claridad, expresen la situación financiera y económica de la empresa.

La empresa en aquellos casos excepcionales en los que la aplicación de una norma contable sea incompatible con la imagen fiel que deben mostrar las cuentas anuales, se considerará improcedente dicha aplicación. Todo lo cual se mencionará en las notas a los estados financieros, explicando su motivación e indicando su influencia sobre el patrimonio, la situación financiera y los resultados de la empresa.

Nuestra empresa es del grupo de las pequeñas y medianas empresas se desarrollará aplicando obligatoriamente las políticas contables que para nuestra actividad son las siguientes:

Políticas contables

Con la finalidad de contar con las bases necesarias para llevar a cabo el proceso de consolidación de Estados Financieros de las Empresas bajo el ámbito de PYMES, es necesario definir y aprobar políticas contables uniformes tomando en cuenta las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF); las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC); y las Interpretaciones a las NIC y NIIF, oficializadas y vigentes en el ECUADOR por el organismo de control SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

2.1 Nota a los Estados Financieros sobre Políticas Contables utilizadas por las PYMES.

La nota de políticas contables debe incluir la revelación de políticas contables para todos los rubros cuya acumulación para los periodos que se presentan haya sido importante o cuyos saldos, en cualquiera de los dos periodos, sean significativos dentro del rubro, y dentro de los estados financieros tomados en su conjunto.

La empresa opta hacer una nota en forma completa, tomando en cuenta la materialidad en los estados financieros es decir para cada rubro de presentación importante, y verificar la revelación de la política contable.

Los cambios en políticas, métodos y prácticas contables deben ser claramente revelados y debe exponerse el efecto en los Estados Financieros.

2.2 Política contable: Revelaciones en las notas a los Estados Financieros

La información que se revele en las notas a los Estados Financieros la empresa considerará la siguiente estructura en el orden que se expone a continuación:

- a) Nota de operaciones, donde se cubren los requerimientos de la NIIF:
 - 1. NOMBRE DE LA EMPRESA
 - 2. ACTIVIDAD PRINCIPAL
 - 3. OPERACIONES SIGNIFICATIVAS
 - 4. DIRECCIÓN Y LOCALIZACIÓN
 - 5. RUC
 - 6. OTRA INFORMACIÓN IMPORTANTE sobre sus operaciones.
- b) Nota de políticas contables, según lo indicado en el punto 1 de este documento;
- c) Notas de desagregación de la composición de rubros presentados en el Balance, incluyendo la información requerida por cada NIIF y por el Reglamento de Preparación de Información Financiera para la SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS DEL ECUADOR.
- d) Notas sobre otra información financiera no expuesta en el cuerpo de los estados financieros, como descripción de las cuentas patrimoniales, situación tributaria, contingencias y riesgos financieros.

2.3 Política Contable: Cuentas por Cobrar y Provisión para Cuentas de Cobranza Dudosa

Clasificación

Las cuentas por cobrar se deben clasificar en una de las cuatro categorías de instrumentos financieros, según lo expuesto por la NIC.

Además, se debe reconocer un menor valor de las mismas si el importe en libros es mayor que su valor recuperable estimado.

Para ello, la empresa debe evaluar en cada fecha de reporte, si existe evidencia de que el activo ha perdido valor. Por lo tanto, de ser el caso, se debe presentar la cuenta de cobranza dudosa, aplicando el valor presente como deterioro correspondiente y el movimiento de la misma durante el año, identificando el tipo de cuenta a la que corresponde (comercial u otras).

Se debe distinguir las operaciones realizadas con Empresas del Estado y Entidades del Sector Público de aquellas realizadas con terceros, mostrando el movimiento que han tenido en el año. Tal distinción se efectúa para cada empresa del Estado y para cada entidad del Sector Público. Además, se debe mostrar las operaciones de ganancias y pérdidas relacionadas (ventas, otros ingresos, compras, gastos, activos de corto y largo plazos).

Revelación

Se debe revelar información referida al vencimiento de las cuentas por cobrar, intereses relacionados y sobre garantías recibidas, el financiamiento implícito y el deterioro al final de cada ejercicio.

Valuación

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado bajo el método del interés efectivo.

La evaluación de la deuda debe ser individual o por deudor, según existan pocos clientes, de acuerdo con ella se genera la provisión, la que disminuye la cuenta por cobrar correspondiente.

En el caso de empresas que por razones de sus actividades mantengan una gran cantidad de clientes, la evaluación de la deuda se debe efectuar de acuerdo con su antigüedad.

2.4 Política contable: Propiedad Planta y Equipo

Las empresas deben conciliar los saldos en libros con los respectivos inventarios físicos, al menos una vez al año, de manera obligatoria.

Valuación

Estos activos se valúan al costo o valor revaluado (tratamiento alternativo permitido) menos pérdidas por desvalorización menos depreciación acumulada.

Para la depreciación se optará por aplicar el valor de rescate de acuerdo al porcentaje determinado por el perito tasador.

Tratamiento de mejoras, reparaciones y mantenimiento

Las mejoras se activan y las reparaciones y mantenimientos se reconocen en resultados en el periodo en que se efectúan.

Tratamiento de costos financieros y diferencia en cambio

Se debe revelar la política de capitalización de costos. Los costos de financiación se contabilizan al valor de los activos si son atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo que cumple las condiciones mencionadas para su calificación (aquel que requiere, necesariamente de un período de tiempo sustancial antes de estar listo para su uso o para la venta).

La diferencia de cambio no debe ser reconocida como costo.

Revelaciones

Se debe revelar la existencia de activos revaluados, el valor de revaluación que se arrastra en los saldos, el procedimiento seguido para la revaluación y quien la efectuó (tasador independiente), así como la depreciación de los activos revaluados.

Revelar si existen activos totalmente depreciados que se encuentran en uso.

También se debe presentar un cuadro de distribución de la depreciación, y la existencia de activos entregados en garantía.

2.4 1.- Política contable: Intangibles

Reconocimiento

Se deben reconocer como intangibles aquellos activos que son adquiridos o se generan internamente en la medida que produzca beneficio económico futuro y el costo del activo puede ser medido fiablemente.

En el caso de un activo desarrollado internamente, debe cumplir los siguientes requisitos para ser considerado activo: técnicamente es posible completar la producción del activo intangible, de forma tal que pueda estar disponible para su uso o venta; la intención expresa de la entidad de completar el activo referido; su capacidad de utilizar o vender el activo intangible; demostrar la existencia de un mercado para la producción que genere el activo intangible o la utilidad del mismo para la entidad; disponibilidad de recursos técnicos, financieros o de otro tipo para completar el desarrollo y para usar o vender el activo; y, capacidad para medir fiablemente el desembolso atribuible al activo intangible durante su desarrollo.

Valuación

Se deben medir al costo de adquisición o valor revaluado menos pérdidas por desvalorización y amortización acumulada.

Amortización

El plazo de amortización debe ser aquel en que se estima que el intangible contribuirá a la generación de beneficios económicos.

Revelación

En términos generales debe revelarse lo siguiente: clase de activo intangible, distinguiendo vida útil y porcentaje de amortización acumulada; métodos de amortización; importe en libros bruto y amortización acumulada al inicio y al final del período; conciliación de valores en libros al inicio y al final del período incluyendo incrementos, retiros y desapropiaciones, pérdidas por deterioro, amortización.

Además, intangibles que se amortizan en período mayor a veinte (20) años; restricciones a su uso y garantías de las que son objeto.

2.4.2 Política contable: Pérdidas por deterioro

Reconocimiento y medición

La entidad debe reconocer el menor valor de sus activos a través de alguno (no son los únicos) de los siguientes indicios:

- a) Disminución significativa del valor de mercado del activo;
- b) Cambios significativos adversos para la empresa en el entorno tecnológico, comercial, económico o legal en que opera o en el mercado al cual está dirigido el activo;
- c) Evidencia sobre la obsolescencia o daño físico del activo;

- d) Cambios significativos con efecto adverso en relación con el grado o con la forma en que el activo se usa o se espera usar; y
- e) Evidencia, que indica que el rendimiento económico del activo es o será peor que lo esperado.

Revelación

Se debe revelar para cada clase de activos: pérdidas por deterioro reconocidas en el estado de resultados del período o en el patrimonio neto; y las reversiones de anteriores pérdidas por deterioro. Cuando sea necesario, revelar los hechos y circunstancias que condujeron al reconocimiento o reversión de tal pérdida por desvalorización.

2.5 Política contable: Beneficios a empleados

Registro y revelación

La compensación por tiempo de servicios se debe registrar a medida que se devenga por el íntegro que se debe pagar a los trabajadores, neto de los depósitos que se han debido efectuar según disposiciones legales. Tal situación debe ser revelada adecuadamente en notas a los estados financieros. En políticas contables el tratamiento seguido para su registro, acumulación y pago y en la nota correspondiente el saldo a la fecha de reporte.

2.6 Política contable: Ingresos diferidos

En el modelo contable de las NIC, se reconocen Ingresos diferidos en el porcentaje que se encuentren devengados. Los pagos anticipados de clientes corresponden a un pasivo del tipo "anticipo de clientes".

2.7 Política contable: Ingresos

Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida.

En el caso de la venta de productos, el ingreso se reconoce cuando se cumplan las condiciones de transferencia de riesgos, fiable medición, probabilidad de recibir beneficios económicos y los costos relacionados puedan ser medidos con fiabilidad.

Con relación a los servicios, el ingreso se reconoce cuando el importe de los ingresos pueda ser medido con fiabilidad; es posible que la empresa reciba beneficios económicos derivados de la transacción; el grado de terminación de la transacción en la fecha de reporte o cierre de los estados financieros pueda ser medido fiablemente y que los costos incurridos y los que quedan incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

El reconocimiento de ingresos por referencia al grado de terminación se denomina "método del porcentaje de terminación"; los ingresos se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la prestación del servicio.

La prudencia exige que si no existe expectativa de un ingreso de beneficios económicos a la entidad, no se reconocen ni los ingresos ni los márgenes de ganancias; sin embargo, si se espera la recepción del beneficio económico, éste debería incluir el margen de ganancia.

Revelación

Se debe revelar, entre otros, la siguiente información: políticas contables adoptadas para el reconocimiento de ingresos, incluyendo método utilizados para determinar el porcentaje de terminación de operaciones de prestación de servicios; importe de cada categoría significativa

de ingresos procedente de ventas de bienes, prestación de servicios, intereses, regalía, dividendos; y, importe de ingresos producidos por intercambio de bienes o servicios de cada categoría.

2.8 Política contable: Ingresos y Gastos Financieros

Reconocimiento

Los ingresos y gastos financieros deben ser reconocidos utilizando la base de acumulación o devengo.

Revelación

Se debe revelar en la nota de políticas contables el reconocimiento de ingresos y gastos financieros; asimismo, en nota aparte, se debe presentar la composición de los gastos de acuerdo con su naturaleza, en tanto el estado de ganancias y pérdidas se presenta por la función del gasto.

2.9 Política contable: Impuesto a la Renta y Participación de los Trabajadores Diferido

Reconocimiento

Se reconoce el impuesto y las participaciones de los trabajadores diferidas siguiendo el método del pasivo del balance general.

Revelación

Debe revelarse en el Balance General el Impuesto diferido (activo o pasivo) y en el cuerpo del Estado de Ganancias y Pérdidas por separado el gasto (ahorro) por impuesto diferido y el componente corriente; de existir impuesto diferido reconocido directamente contra el patrimonio neto, debe presentarse por separado.

Además, debe presentarse en nota a los Estados Financieros una conciliación entre el gasto (ingreso) por impuesto a la renta contable con el impuesto a la renta corriente; y el monto de diferencias temporales deducibles por las cuales no se ha reconocido impuesto diferido.

2.10 Política contable: Contingencias

Revelación

Se presentarán aquellas que adquieren el calificativo de posibles, clasificadas por tipo, distinguiendo entre tributarias, laborales, civiles, administrativas y otras, indicando la naturaleza de las contingencias, la opinión de la gerencia y sus efectos financieros probables, en todos los casos.

En caso no se pueda estimar razonablemente el efecto financiero, se debe revelar el hecho y las circunstancias por las que no se puede determinar dicho efecto.

2.11 POLÍTICA CONTABLE: NIIF-1: ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

La empresa debe asegurar que los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF, así como sus informes financieros intermedios, relativos a una parte del ejercicio cubierto por tales estados financieros, contienen información de alta calidad que sea transparente para los usuarios y comparable para todos los ejercicios que se presenten; suministre un punto de partida adecuado para la contabilización según las Normas Internacionales de Información

financiera; y, pueda ser obtenida a un costo que no exceda a los beneficios proporcionados a los usuarios.

La empresa preparará un balance de apertura con arreglo a las NIIF en la fecha de transición a las NIIF. Este es el punto de partida para la contabilización según las NIIF.

La empresa usará las mismas políticas contables en su balance de apertura con arreglo a las NIIF y a lo largo de todos los ejercicios que se presenten en sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF. Estas políticas contables deben cumplir con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus estados financieros con arreglo a las NIIF.

Para cumplir con la S3 O NIC-1 Presentación de Estados Financieros, los primeros estados financieros con arreglo a las NIIF de la empresa incluirán, al menos, un año de información comparativa de acuerdo con las NIIF.

Las empresa explicarán como la transición, de los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados anteriores a las NIIF, ha afectado a lo informado anteriormente, como situación financiera, resultados y flujos de efectivo.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

3.1. Factores de riesgo.

La gerencia administrativa y financiera es la responsable de monitorear constantemente los factores de riesgo más relevantes para la empresa, en base a una metodología de evaluación continua. La empresa administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su exposición al riesgo frente a variaciones de inflación.

3.1.1. Riesgos propios y específicos.

- Riesgo de crédito

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la recuperación de su cartera es alta, como consecuencia de contar con anticipos previa a la entrega de los bienes inmuebles.

- Riesgo de calidad de servicio

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo puesto que realiza sus ventas a clientes frecuentes.

- Riesgo de tipo de cambio

La Compañía no se ve expuesta a este tipo de riesgo, debido a que tanto sus compras como sus ventas son en dólares de los Estados Unidos de América (moneda funcional).

- Riesgo de pérdidas asociadas a la inversión, planta y equipo

La Compañía está expuesta a un riesgo bajo, pese a contar con activos importantes. Esto se debe a que tiene sus propiedades, planta y equipo asegurados contra siniestros, lo cual, atenúa posibles pérdidas en las cuales incurrirá la Compañía en el caso de que exista un robo, incendio, etc.

- Riesgos sistemáticos o de mercado

- a. Riesgo de costos de factores

La Compañía se ve expuesta a un riesgo medio, debido a que el costo de algunos de sus insumos responde a factores exógenos como el precio del petróleo.

- b. Riesgos de precios de servicios

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que la probabilidad de ocurrencia de que los competidores varíen los precios de los servicios para capturar mercado es baja.

c. Riesgo de demanda

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, por la calidad de los terminados en bienes inmuebles y sus precios.

• Riesgo de tasas de interés

La Compañía se ve expuesta a un riesgo bajo, debido a que mantiene pasivos contratados tanto a tasas fijas como variables, logrando una diversificación que la mantendrá cubierta con cualquier comportamiento de tasas que ocurra el mercado.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1. Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2. Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- La evaluación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- La vida útil de los activos materiales.
- La recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- Valor actuarial de Indemnizaciones por Años de Servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

5. DECLARACIÓN SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS NIIF.

La Compañía URBANACCES S.A... en cumplimiento con lo establecido por la Superintendencia de Compañías en su resolución No. 08.G.DSC.010 del 20 de noviembre de 2008, ha realizado la transición de sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), con un periodo de transición que comprende desde el 01 de enero al 31 de diciembre de 2011 y aplicación total a partir del 01 de enero de 2012, en concordancia con lo estipulado en el artículo primero de la citada resolución.

5.1. Bases de la transición a las NIIF.

El juego completo de estados financieros de URBANACCES S.A., corresponden al ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2011 y fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Compañía ha aplicado NIIF 1 - Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera -al preparar sus estados financieros.

5.1.1. Aplicación de NIIF 1.

La fecha de transición de URBANACCES S.A., es el 01 de enero de 2010. La Compañía ha preparado sus estados financieros de apertura bajo NIIF a dicha fecha. La fecha de adopción de las NIIF para la Compañía es el 01 de enero de 2012.

La NIIF 1 - Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera permite a las Compañías que convergen sus estados financieros de Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) el utilizar excepciones y exenciones de carácter obligatorio u optativo, considerando que en la mayoría de los casos son de aplicación retroactiva.

De acuerdo con lo anterior, la Norma Internacional de Información Financiera - NIIF 1 establece la aplicación opcional de ciertas excepciones y exenciones y ha establecido algunas prohibiciones sobre la aplicación retroactiva de algunos aspectos exigidos por otras NIIF, con el ánimo de ayudar a las empresas en el proceso de transición.

Para elaborar los presentes estados financieros, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y, algunas de las excepciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF descritas a continuación en los numerales 5.1.2. Y 5.1.3.

5.1.2. Excepciones a la aplicación retroactiva de otras NIIF.

La entidad aplicará las siguientes excepciones:

- la baja en cuentas de activos financieros y pasivos financieros.
Esta excepción no es aplicable.
- contabilidad de coberturas.
Esta excepción no es aplicable.
- participaciones no controladoras.
Esta excepción no es aplicable.
- clasificación y medición de activos financieros.
Esta excepción no es aplicable.

5.1.3. Exenciones a la aplicación retroactiva elegidas por la Compañía.

- a. Las transacciones con pagos basados en acciones.
Esta exención no es aplicable.
- b. Contratos de seguro.
Esta exención no es aplicable.
- c. Costo atribuido.
La Compañía optó por reconocer sus propiedades, planta y equipo a valor razonable al 01 de enero de 2010.
- d. Arrendamientos.
Esta exención no es aplicable.
- e. Beneficios a los empleados.

La Compañía optó por reconocer todas las ganancias y pérdidas actuariales acumuladas al 01 de enero de 2010 como parte de sus resultados del ejercicio.

- f. Diferencias de conversión acumuladas.
Esta exención no es aplicable.
- g. Inversiones en subsidiarias, entidades controladas de forma conjunta y asociadas.
Esta exención no es aplicable.
- h. Activos y pasivos de subsidiarias, asociadas y negocios conjuntos.
Esta exención no es aplicable.
- i. Instrumentos financieros compuestos.
La Compañía no posee instrumentos financieros compuestos, por lo cual, esta exención no es aplicable.
- j. Designación de instrumentos financieros reconocidos previamente.
Esta exención no es aplicable.
- k. La medición a valor razonable de activos financieros o pasivos financieros en el reconocimiento inicial.
Esta exención no es aplicable.
- l. Pasivos por retiro de servicio incluidos en el costo de propiedad, planta y equipos.
Esta exención no es aplicable.
- m. Activos financieros o activos intangibles contabilizados de acuerdo con la CINIIF 12 Acuerdos de Concesión de Servicios
La Compañía no posee concesiones de servicios, por lo cual, esta exención no es aplicable.
- n. Costos por préstamos.
Esta exención no es aplicable.
- o. Transferencias de activos procedentes de clientes.

Esta exención no es aplicable.

NOTA 6.- CAJA BANCOS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
BANCO PICHINCHA CTA CTE 3418810904	274.526,59	274.526,59	762.213,13	487.686,54
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EFECTIVO	274.526,59	274.526,59	762.213,13	487.686,54

Corresponde a dineros de libre disposición que se encuentran tanto en caja como en bancos.

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
ANTICIPO VARIOS PROVEEDORES	1.014.765,60	1.014.765,60	654.018,98	-360.746,62
INMOBILIARIA LORETO S.C.C.	92.000,00	92.000,00	0,00	-92.000,00
CUENTAS POR COBRAR LA FLORESTA	4.000,00	4.000,00	0,00	-4.000,00
C X C ING. RIBADENEIRA	8.634,49	8.634,49	0,00	-8.634,49
CUENTA POR COBRAR SAMARCORP			150.000,00	150.000,00
CUENTA X COBRAR ALPALLANA			26.000,00	26.000,00
(-) PROVISION POR DETERIORO		-3.511,62		3.511,62
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES		-46.715,45	-58.424,30	-11.708,85
TOTAL CTAS Y DCTOS POR COBRAR	1.119.400,09	1.069.173,02	771.594,68	-297.578,34

Las cuentas por cobrar están constituidas por anticipos a proveedores por adquisiciones de bienes y servicios para la construcción de bienes inmuebles.

La política de crédito varía de acuerdo al sector en que se comercialice, la rotación de cartera es normal

Se registra anticipos a compañías relacionadas como capital de trabajo para las obras de construcción.

NOTA 8.- CONSTRUCCIONES EN CURSO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
OBRAS EN PROCESO	5.067.422,78	5.067.422,78	8.452.300,50	3.384.877,72
TOTAL OBRAS EN PROCESO	5.067.422,78	5.067.422,78	8.452.300,50	3.384.877,72

Este rubro representa USD 8.452.300.50 y corresponde a inventarios de bienes inmuebles para la venta y construcciones en curso de obras.

En esta cuenta se registra los costos de adquisición por proyectos en curso que la Empresa por su naturaleza tiene contratados y que están en ejecución, la valoración final no excede al valor de mercado

NOTA 9.- OBLIGACIONES BANCARIAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
BANCO PICHINCHA PRESTAMO POR PAGAR	1.750.000,00	1.750.000,00	1.925.768,88	175.768,88
TOTAL OBLIGACIONES BANCARIAS	1.750.000,00	1.750.000,00	1.925.768,88	175.768,88

Préstamo que la Empresa mantiene con el Banco del Pichincha como capital de trabajo para obras de construcción

NOTA 10.- ANTICIPO CLIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
ANTICIPOS DE CLIENTES			0,00	
ANTICIPO CLIENTES TORRE OESTE	1.437.621,00	1.437.621,00	2.926.936,94	1.489.315,94
ANTICIPO CLIENTES TORRE ESTE	1.327.755,80	1.327.755,80	3.337.063,67	2.009.307,87
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	2.765.376,80	2.765.376,80	6.264.000,61	3.498.623,81

Constituyen los anticipos de clientes en el 2012 para los Proyectos Torre Oeste y Este

NOTA 11.- PATRIMONIO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS			VARIACION
	31/ DIC 2011 NEC	31/ DIC 2011 NIIFS	31/ DIC 2012 NIIFS	
CAPITAL SOCIAL				
CAPITAL SOCIAL: JOSE RIBADENEIRA	1.520.799,00	1.520.799,00	1.520.799,00	0,00
CAPITAL SOCIAL: CONSUELO TERAN	80.001,00	80.001,00	80.001,00	0,00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	1.600.800,00	1.600.800,00	1.600.800,00	0,00
RESULTADOS INTEGRALES				
PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	-58,77	-58,77	-46.774,22	-46.715,45
RESUL. ACUMU. PRIMERA VEZ DE LAS NIIF		-3.511,62	-3.511,62	0,00
GANANCIA NETA DEL PERIODO		-46.715,45	-5.006,17	41.709,28
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES	-58,77	-50.285,84	-55.292,01	-5.006,17
TOTAL PATRIMONIO	1.600.741,23	1.550.514,16	1.545.507,99	-5.006,17

El Patrimonio de la Compañía está constituido por el Capital Social, Resultados Acumulados y Resultado del Ejercicio.

NOTA 12.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 5% de la utilidad anual, para constituir esta reserva, hasta que represente por lo menos el 50% del Capital pagado. Dicha reserva no está sujeta a distribución, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede ser capitalizada o utilizada para cubrir pérdidas contingentes.

NOTA 13.- CUMPLIMIENTO DE OBLIGACIONES TRIBUTARIAS

De acuerdo con la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación Reformado, la Compañía ha cumplido con sus obligaciones como agente de retención los mismos que en detalle se presentarán en el Informe de Cumplimiento Tributario que será remitido al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa.

NOTA 14.- NORMAS SOBRE PROPIEDAD INTELECTUAL Y DERECHOS DE AUTOR

Según el criterio de URBANACCES S.A., La Compañía no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

EVENTOS SUBSECUENTES

Durante el ejercicio económico del 2012 y a la fecha de emisión del Dictamen de estos Estados Financieros (25 de julio del 2013), La Compañía no presenta hechos importantes que puedan influir o tener variaciones a los datos aquí presentados.

No existen Irregularidades que involucren a miembros de la Gerencia o empleados con funciones importantes dentro del sistema de control interno contable, financiero y administrativo.

No Existen comunicaciones de entes reguladores gubernamentales concernientes a incumplimiento con deficiencias en las prácticas de reportar informes financieros que podrían tener efecto material en los estados financieros.

No Existen violaciones o posibles incumplimientos de las leyes o reglamentos cuyos efectos deberían ser considerados para ser revelados en los Estados Financieros o como base para informar una pérdida contingente.

No existen reclamos pendientes o multas sobre los cuales nuestros abogados nos hayan informado la probabilidad de un fallo adverso y que, por lo tanto, deben ser revelados.

No existen acontecimientos que hayan ocurrido después de la fecha del Estado de Situación que hubieren requerido ajustes o ser revelados en los Estados Financieros del ejercicio económico del 2012.

Se han preparado todas las actas de reuniones de Junta General de Accionistas.