

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

URBANACCES S.A.

DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

URBANACCES S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

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 Mayo del 2014

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

Dictamen sobre los Estados Financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **URBANACCES S.A...**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, así como el resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la administración sobre los Estados Financieros

2. 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

3. 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
4. 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.
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión *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 2013 y 2012, 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

7. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2013 adjuntos bajo NIIFS de **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.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. 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 2013, se emiten por separado.

Atentamente

silvia lopez merino

SILVIA LOPEZ MERINO
AUDITORA EXTERNA
RNAE 111

URBANACCES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
al 31 de diciembre del 2013

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIFFS	
		31/12/2012	31/12/2013
ACTIVO CORRIENTE			
EFFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFFECTIVO	3	762,213.13	1,791,722.94
CUENTAS Y DCTOS POR COBRAR	4	117,575.70	349,204.40
OBRAS EN PROCESO	5	8,452,300.50	283,341.76
PAGOS ANTICIPADOS		659,260.04	178,503.00
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		9,991,349.37	2,602,772.10
ACTIVO NO CORRIENTE			
OTROS ACTIVOS		1,700.00	0.00
OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	6	0.00	1,626,735.06
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		1,700.00	1,626,735.06
TOTAL ACTIVOS		9,993,049.37	4,229,507.16
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DCTOS POR PAGAR	7	54,419.92	457,594.82
OBLIGACIONES BANCARIAS		1,925,768.88	0.00
ANTICIPO CLIENTES			239,434.69
OTRAS CUENTAS POR PAGAR	8	1,865.51	530,080.02
TOTAL PASIVO CORRIENTE		1,982,054.31	1,227,109.53
PASIVO NO CORRIENTE			
ANTICIPO CLIENTES	9	6,264,000.61	0.00
OTROS PASIVOS A LP		201,486.46	0.00
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		6,465,487.07	0.00
TOTAL PASIVOS		8,447,541.38	1,227,109.53
PATRIMONIO			
	10		
CAPITAL SOCIAL		1,600,800.00	1,600,800.00
RESULTADOS ACUMULADOS		-50,285.84	-55,291.99
RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO		-5,006.17	1,456,889.62
TOTAL PATRIMONIO		1,545,507.99	3,002,397.63
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		9,993,049.37	4,229,507.16

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
al 31 de diciembre del 2013

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS NIFFS	
		31/12/2012	31/12/2013
INGRESOS ORDINARIOS			
VENTAS NETAS		0.00	13,218,837.89
TOTAL INGRESOS ORDINARIOS	11	0.00	13,218,837.89
COSTO DE VENTAS			
COSTO DE VENTAS		0.00	11,333,305.30
TOTAL COSTO VENTAS	12	0.00	-11,333,305.30
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS		0.00	1,885,532.59
GASTOS OPERATIVOS			
GASTOS DE ADMINISTRACION		0.00	11,277.24
TOTAL GASTOS OPERATIVOS		0.00	-11,277.24
RESULTADO OPERACIONAL		0.00	1,874,255.35
OTROS INGRESOS		4,044.96	68,299.73
OTROS GASTOS		-8,197.23	-74,747.88
RESULTADO INTEGRAL		-4,152.27	1,867,807.20
PROVISIONES FINALES			
IMPUESTO A LA RENTA		853.88	410,917.58
TOTAL PROVISIONES FINALES		-853.88	-410,917.58
RESULTADO INTEGRAL NETO DEL EJERCICIO		-5,006.15	1,456,889.62

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
al 31 de diciembre del 2013

DETALLE	CAPITAL SOCIAL	RESULTADOS ACUMULADOS		
		(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	1,600,800.00	-46,774.22	-3,511.62	-5,006.17
Transf. A Pérdidas Acumuladas		-5,006.17		5,006.17
Resultado Integral Total del Año				1,456,889.62
TOTAL PATRIMONIO	1,600,800.00	-51,780.39	-3,511.62	1,456,889.62

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

DETALLE	SALDOS BALANCE
INCREM NETO (DISMIN) EN EL EFEC. Y EQUIV. AL DE EFEC, EN LA TC	-399,627.69
FLUJOS DE EFECT. PROCED. DE (UTILIZADOS EN) ACTIV. DE OPER.	-4,134,506.03
Clases de cobros por actividades de operación	7,387,144.21
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	7,387,144.21
Otros cobros por actividades de operación	0.00
Clases de pagos por actividades de operación	-11,444,637.80
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	-11,358,612.68
Pagos y por cuenta de empleados	-86,025.12
Otras Entradas (Salidas) de efectivo	-77,012.44
FLU. DE EFEC. PROCED DE (UTILI EN) ACTIV. DE INVERSION	5,114,786.18
Importes procedentes de otros activos a largo plazo	8,168,958.74
Otras entradas (salidas) de efectivo	-3,054,172.56
FLU. DE EFEC. PROCED DE (UTILI EN) ACTIV. DE FINAN.	-1,379,907.84
Pagos de préstamos	-1,925,768.88
Otras entradas (salidas) de efectivo	545,861.04
EFECTOS DE LA VARIACION EN LA TC SOBRE EL EFEC Y EQUIVA AL DE EFEC	
Efectos de la variación en la tc sobre el efect y equiva al efectivo	
INCREMEN (DISMINUCIÓN) NETO DE EFEC Y EQUIV AL EFEC	-399,627.69
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	762,213.13
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	362,585.44
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA O PERDIDA ANTES DE 15% A TRABAJAODRES E IMPUESTO RENTA	1,867,807.20
Ajuste por partidas distintas al efectivo	-853.88
AJUSTE POR GASTO DE IMPUESTO A LA RENTA	-853.88
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	-6,001,459.35
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	325,286.90
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	-76,158.56
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	-25,307.38
Incremento (disminución) en anticipo clientes	-6,024,565.92
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	-200,714.39
Flujos de efecti. Net proced. De (utilizados en) activi. De oper.	-4,134,506.03

Notas adjuntas son parte integrante de los Estados Financieros

GERENTE GENERAL

CONTADOR GENERAL

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 de diciembre del 2013
(EXPRESADOS EN DOLARES)

NOTA 1.- ACTIVIDADES Y OPERACIONES DE LA COMPAÑIA

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: Beneficios a Empleados
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 contable¹.

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 39.

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 efectivo².

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 antigüedad³.

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 acumulada⁴.

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 calificación⁵ (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 costo⁶.

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 fiablemente⁷.

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 acumulada⁸.

Amortización

El plazo de amortización debe ser aquel en que se estima que el intangible contribuirá a la generación de beneficios económicos⁹.

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 objeto¹⁰.

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 esperado¹¹.

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 desvalorización¹².

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 recibida¹³.

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 fiabilidad¹⁴.

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 fiabilidad¹⁵.

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 categoría¹⁶.

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.

NOTA 3.- CAJA BANCOS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
BANCO PICHINCHA CTA CTE 3418810904	762,213.13	362,585.44	-399,627.69
CERTIFICADOS DE DEPOSITOS		1,429,137.50	1,429,137.50
TOTAL EFECTIVO O EQUIVALENTES EN EFECTIVO	762,213.13	1,791,722.94	1,029,509.81

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

El certificado de depósito por USD 1.429137.50 ya fue depositado en los primeros meses del 2014.

NOTA 4.- ACTIVOS FINANCIEROS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
CUENTAS POR COBRAR SRI	0.00	8,555.58	8,555.58
OTRAS CUENTAS POR COBRAR	0.00	66,973.00	66,973.00
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS	176,000.00	406,848.00	230,848.00
(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	-58,424.30	-133,172.18	-74,747.88
TOTAL CTAS Y DCTOS POR COBRAR	117,575.70	349,204.40	231,628.70

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 5.- INVENTARIOS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS	VARIACION
---------------------	--------------	-----------

	31/12/2012	31/12/2013	
INVENTARIOS	0.00	283,341.76	283,341.76
OBRAS EN PROCESO	8,452,300.50	0.00	-8,452,300.50
TOTAL OBRAS EN PROCESO	8,452,300.50	283,341.76	-8,452,300.50

En el presente año se liquidó las ventas del edificio Grafito, y los bienes que no se adjudicaron fueron transferidos a Inventarios.

NOTA 6.- OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
C X C FIDEICOMISO RUSIA	0.00	1,626,735.06	1,626,735.06
TOTAL OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES	0.00	1,626,735.06	1,626,735.06

La Empresa firmó el contrato No. 2013-17-01-03-P-6580, entre FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos y URBANACCES S.A. desde el 20 de junio del 2013 para la administración y control financiero de la construcción del Edificio Grafito ubicado en la Av. Coruña Torres Santa Fe,

NOTA 7.- CUENTAS POR PAGAR

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
PROVEEDORES NACIONALES	45,109.99	19,802.61	-25,307.38
IMPUESTOS POR PAGAR	9,142.23	436,852.42	427,710.19
SUELDOS E IESS POR PAGAR	167.70	939.79	772.09
	54,419.92	457,594.82	403,174.90

En esta cuenta se registra las obligaciones pendientes con proveedores, Sri, IESS, empleados pendientes de pago.

NOTA 8.- OTRAS CUENTAS POR PAGAR

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
LINDA VISTA PRESTAMO POR PAGAR	0.00	2,794.18	2,794.18
JOSE MARIA RIBADENEIRA F.S.	1,865.51	2,247.49	381.98
CENTAS POR LIQUIDAR (GRAFITO)		525,038.35	525,038.35
	<u>1,865.51</u>	<u>530,080.02</u>	<u>528,214.51</u>

En esta cuenta se registra las provisiones de gastos de bienes y servicios ya recibidos.

NOTA 9.- ANTICIPO CLIENTES

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
ANTICIPOS DE CLIENTES			
ANTICIPO CLIENTES TORRE OESTE	2,926,936.94	0.00	-2,926,936.94
ANTICIPO CLIENTES TORRE ESTE	3,337,063.67	0.00	-3,337,063.67
TOTAL ANTICIPO CLIENTES	<u>6,264,000.61</u>	<u>0.00</u>	<u>-6,264,000.61</u>

Constituyen los anticipos de clientes en el 2012 para los Proyectos Torre Oeste y Este, mismos que se liquidaron en el 2013

NOTA 10.- PATRIMONIO

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
CAPITAL SOCIAL			
CAPITAL SOCIAL: JOSE RIBADENEIRA	1,520,799.00	1,520,799.00	0.00
CAPITAL SOCIAL: CONSUELO TERAN	80,001.00	80,001.00	0.00
TOTAL CAPITAL SOCIAL	<u>1,600,800.00</u>	<u>1,600,800.00</u>	<u>0.00</u>
RESULTADOS INTEGRALES			
PERDIDAS EJERCICIOS ANTERIORES	-46,774.22	-51,780.37	-5,006.15
RESUL. ACUMU. PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	-3,511.62	-3,511.62	0.00
GANANCIA NETA DEL PERIODO	-5,006.17	1,456,889.62	1,461,895.79
TOTAL RESULTADOS INTEGRALES	<u>-55,292.01</u>	<u>1,401,597.63</u>	<u>1,456,889.64</u>
TOTAL PATRIMONIO	<u>1,545,507.99</u>	<u>3,002,397.63</u>	<u>1,456,889.64</u>

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

NOTA 11.- INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIOS			
VENTAS NETAS	0.00	13,218,837.89	13,218,837.89
TOTAL INGRESOS ACTIVIDADES ORDINARIAS	0.00	13,218,837.89	13,218,837.89

Se registran las ventas de los departamentos, oficinas del Edificio Grafito.

NOTA 12.- COSTOS DE CONSTRUCCION

NOMBRE DE LA CUENTA	SALDOS NIFFS		VARIACION
	31/12/2012	31/12/2013	
COSTO DE CONSTRUCCION			
COSTO DE CONSTRUCCION	0.00	11,333,305.30	11,333,305.30
TOTAL COSTO DE CONSTRUCCION	0.00	11,333,305.30	-11,333,305.30

Se registra los costos de construcción por las ventas realizadas de los bienes inmuebles del Edificio Grafito.

NOTA 13.- RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías establece una apropiación obligatoria del 10% 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 14.- 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 15.- 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 2013 y a la fecha de emisión del Dictamen de estos Estados Financieros (25 de mayo del 2014), 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 2013.

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