

deberán presentar a la **Administración Tributaria**, en las mismas fechas y forma que esta establezca, los anexos e informes sobre tales operaciones. La falta de presentación de los anexos e información referida en este artículo, o si es que la presentada adolece de errores o mantiene diferencias con la declaración del impuesto a la Renta, será sancionada por la propia Administración Tributaria con multa de hasta 15.000 dólares de los Estados Unidos de América”.

La presentación de la información de operaciones con partes relacionadas se encuentra normada en el Artículo 80 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno y dice lo siguiente: **“Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, de acuerdo al artículo correspondiente a la Ley de Régimen Tributario Interno, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Informe Integral de Precios de Transferencia y los anexos que mediante Resolución General del SRI establezca, referente a sus transacciones con estas partes, en un plazo no mayor a dos meses a la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta, de conformidad con lo dispuesto en el artículo correspondiente en este Reglamento”.**

Finalmente el Artículo 259 del Reglamento a la Ley de Régimen Tributario Interno norma sobre la Responsabilidad de los Auditores Externos que dice

“Los auditores están obligados, bajo juramento, a incluir en los dictámenes que emitan respecto de los estados financieros de las sociedades auditadas, un informe separado que contenga la opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de las mismas, ya sea como contribuyente o en su calidad de agentes de retención o percepción de los tributos; así como la opinión sobre la metodología y los ajustes practicados en precios de transferencia.”

La empresa tiene operaciones con relacionados que no llegan al monto exigible para realizar precios de transferencia

Nota 36. HECHOS OCURRIDO DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (24 de Abril.2017), no se han presentado eventos que se conozca, en la opinión de la Administración de las Compañías, puedan afectar la marcha de la Compañía o puedan tener un efecto significativo sobre los estados financieros, que no se haya revelado en los mismos.

- gastos incurridos por "Medianas Empresas".
- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
 - La reducción progresiva del porcentaje de retención en la fuente de impuesto a la renta en pagos al exterior conforme la tarifa de impuesto a la renta para sociedades.
 - Exoneración del pago del anticipo de impuesto a la renta hasta el quinto año de operación efectiva para las nuevas sociedades.
 - Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.

Nota 35. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

Con la Resolución NAC DGERCGC-12-00829 del 18 de diciembre de 2012, publicada el 26 de diciembre se modificó el formulario 101, incorporando en los casilleros 003 al 006 las operaciones de activo, pasivo, ingresos y egresos con partes relacionadas locales. Esta modificación fue una introducción a los cambios en las obligaciones formales respecto del Régimen de Precios de Transferencia que se publicaron con la Resolución NAC DGERCGC-13-00011, que indica lo siguiente:

"Los sujetos pasivos del impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los tres millones de dólares de los Estados Unidos (USD 3'000.000,00), deberán presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas".

"Aquellos sujetos pasivos que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro del mismo período fiscal, en un monto acumulado superior a los seis millones de dólares de los Estados Unidos de América (USD 6'000.000,00) deberán presentar adicionalmente al Anexo, el informe de Precios de Transferencia".

El Artículo 22 de la Ley de Régimen Tributario Interno dice lo siguiente referente a Precios de Transferencia:

"La determinación del impuesto a la renta se efectuará por declaración del sujeto pasivo, por actuación del sujeto activo, o de modo mixto. Los contribuyentes que celebren operaciones o transacciones con partes relacionadas están obligados a determinar sus ingresos y sus costos y gastos deducibles, considerando para esas operaciones los precios y valores de contraprestaciones que hubiera utilizado con o entre partes independientes en operaciones comparables. Para efectos del control

El riesgo de liquidez de la Compañía es mitigado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, a través de la optimización del manejo del efectivo y equivalentes con el fin de cumplir con los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

La empresa, realiza periódicamente proyecciones de flujo de caja, análisis de la situación financiera, y entorno económico con el propósito de obtener los recursos de liquidez necesarios para que la empresa cumpla con sus obligaciones.

Nota 16. CONTINGENCIAS

Revisión de Autoridades Tributarias y de Control

De la Superintendencia de Compañías del Ecuador

No se han aplicado sanciones a URBANACCES S.A, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2016.

De otras Autoridades Administrativas

No se han aplicado sanciones significativas, a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2016.

Prestaciones Legales Laborales

Existe un pasivo contingente por el pago de Desahucio al personal de las Compañías, según el tiempo de servicio y de acuerdo con lo que dispone el Código de Trabajo, el cual podría ser pagado en casos de despido sin justa causa, por muerte o pensión de los empleados equivalente al 25% del último salario por cada año de trabajo.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguridad Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

Nota 34.- OTROS ASPECTOS RELEVANTES

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó el Suplemento del Registro Oficial N° 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la renta durante 5 años para nuevas sociedades cuyas inversiones se realicen para el desarrollo de sectores económicos considerados prioritarios para el Estado.
- Deducción del 100% adicional para el cálculo del impuesto a la renta de ciertos

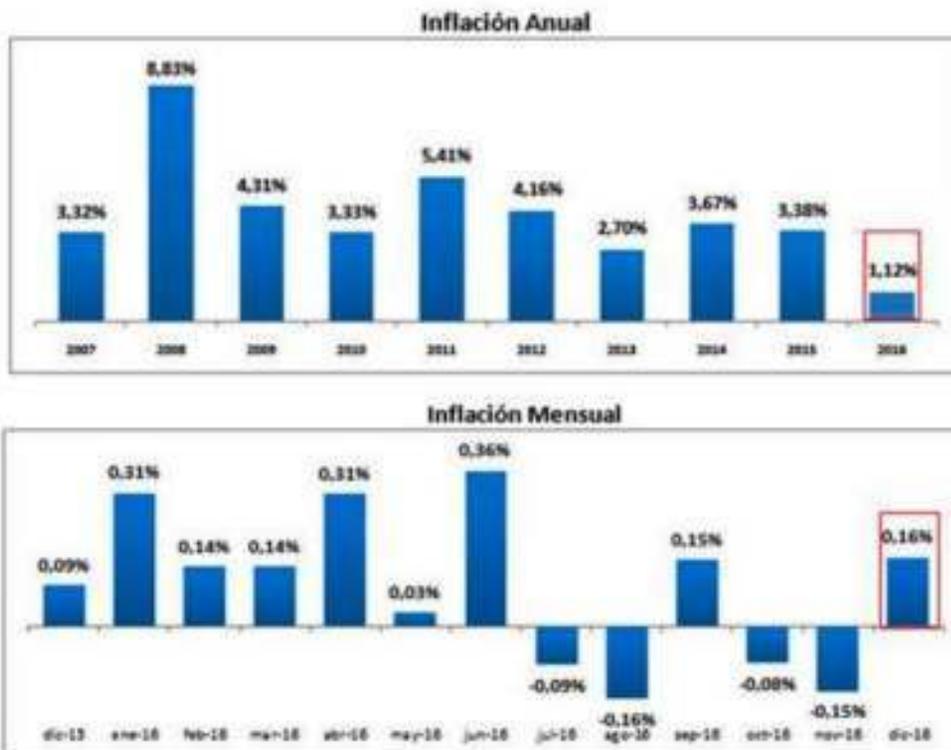
moneda extranjero, por lo que se puede calificar como bajo el riesgo en Tipo de cambio.

Los eventos o efectos de Riesgo Financiero se refieren a situaciones en las cuales se está expuesto a condiciones de incertidumbre.

Riesgo de inflación

El riesgo de inflación proviene de proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Según el Banco Central del Ecuador, la inflación acumulada para cada año se detalla a continuación:



Riesgo de Crédito

La Compañía efectúa la mayor parte de sus ventas a clientes recurrentes cuya probabilidad de no pago es relativamente baja, en lo que se refiere a ventas a clientes independientes la Compañía toma las medidas necesarias para asegurar su cobranza tales como pagos adelantados entre otros.

Riesgo de Liquidez o Financiamiento.

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

Mediante Resolución No. 04.Q.I.J.001, publicada en el R.O. 289, de 10 de marzo de 2004, la Superintendencia de Compañías, modificó los reglamentos para informes anuales de las Juntas Generales y requisitos mínimos de los informes de auditoría externa.

Este documento tiene por objeto dar a conocer cuál es la protección legal de los derechos de autor en el Ecuador y determinar el estado de cumplimiento de las normas que deban hacer los representantes legales de cada compañía al momento de presentar su informe anual de Gestión. La Ley de Propiedad Intelectual vigente desde el 19 de mayo de 1998, constituye la normativa interna que protege tales derechos

Según el criterio de LA no se encuentra inmersa en esta Ley sobre: Derechos de Autor y Derechos Conexos; Propiedad industrial y Obtenciones Vegetales.

NOTA 15.- ADMINISTRACION DE RIESGOS

Las Compañías adoptaron la Norma Internacional de Información Financiera N° 7 (NIIF7). "Instrumentos Financieros Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1° de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la Compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y como maneja tales riesgos.

La Gerencia General es encargada del monitoreo recurrente de los factores de riesgo más relevantes para la empresa, sustentada en una metodología de evaluaciones continua, administra una serie de procedimientos y políticas desarrolladas para disminuir su riesgo frente a variaciones de inflación.

Riesgo de Mercado

El Riesgo de Mercado está asociado a la variación de la demanda en el sector, variación de precios, variación de costos, variación en temas regulatorios, variación de condiciones naturales.

La demanda ha tenido una recuperación poco satisfactoria tras la crisis mundial. Las Compañías utilizan como estrategia de mercado el revisar y fijar los precios mensualmente. Los precios varían acorde a la disponibilidad de los patrocinios, aforo y aceptación del público, capacidad adquisitiva de las personas, etc. Estas variaciones afectan a la Compañía, que es quien los asume y que se ven reflejados en el costo de ventas.

Riesgo Tipo de cambio

El Riesgo de Tipo de cambio se produce como la consecuencia de la volatilidad de las divisas que opera la compañía, maneja sus operaciones y registros contables en la moneda de curso legal en el Ecuador el dólar americano, por lo que la totalidad de sus operaciones de ingresos, costos y gastos, activos y pasivos están denominadas en dólares.

La Compañía al momento no efectúa operaciones en moneda distintas al dólar americano, y de acuerdo a la estrategia global no se tiene planificado operaciones en

GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Al 31 de diciembre de 2016 la empresa presenta los siguientes saldos:

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
52	GASTOS		
52.02	GASTOS ADMINISTRACION		
52.02.01.01.0001	SUELDOS, SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	9,360.00	9,360.00
52.02.02.01.0001	APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	1,137.24	1,917.09
52.02.02.01.0002	FONDO DE RESERVA	779.64	227.50
52.02.05.01.0001	HONORARIOS, COMISIONES Y DIETAS A PERSONAS NATURALES	38,040.00	4,905.60
	PROVISION CUENTAS INCOBRABLES		28,319.57
52.02.08.01.0001	MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	2,835.86	2,598.61
52.02.18.01.0001	AGUA, ENERGIA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES	255.00	538.16
52.02.20.01.0001	IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	16,458.79	17,797.27
52.02.27.01.0002	SUMINISTROS DE OFICINA	40.00	22.40
52.02.27.01.0011	GASTOS NO DEDUCIBLES	11,112.34	
52.02.27.01.0012	GASTO DE IVA	906.41	
52.02.27.01.0013	GASTO INTERESES Y MULTAS	2,299.91	
	OTROS		88,723.58
	TOTAL GASTOS ADMINISTRATIVOS	83,225.19	154,409.78

CUENTA	DESCRIPCION	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
52	OTROS GASTOS		
52.02	GASTOS FINANCIEROS		
52.03.01.01.0001	INTERESES BANCARIOS	12.17	24.30
52.03.05.01.0001	GASTOS BANCARIOS	79.89	
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS	92.06	24.30

a. Gastos No Deducibles:

En contabilidad no existe el Gasto No deducible y observamos que en esta cuenta la empresa contabilizó la Contribución Solidaria sobre utilidades y gastos traspasos fideicomisos.

NOTA 13.- CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

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 tramitado al Servicio de Rentas Internas por la Auditoría Externa. Los sujetos pasivos de obligaciones tributarias sometidos a auditoría externa son responsables del contenido de la información sobre la cual los auditores externos expresen su opinión de auditoría; de igual forma, son responsables de la preparación de los anexos del Informe de Cumplimiento Tributario.

- d. Resultados del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2016 presenta utilidad contables por US\$ 93,698.01; las utilidades contables del 2015 fueron de US\$61,928.37 tuvieron un incremento de 51.30%.

El anticipo de Impuesto a la Renta del año 2016 declarado en el Formulario 101 casillero 879 es US\$20,630.36, se convertiría en el Impuesto a la Renta mínimo a pagar por año 2016.

12. INGRESOS:

Los Ingresos al 31 de Diciembre 2016 se componen de la siguiente manera:

	CUENTA	VALOR 31/12/2016	VALOR 31/12/2015
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS		
41.02.01.0 1.0001	ARRIENDOS	21,500.00	0.00
41.03	CONTRATOS DE CONSTRUCCION		
41.03.01	HONORARIOS DE CONSTRUCCION	25,000.00	0.00
	TOTAL INGRESOS ACTIVIDAD ORDINARIA	46,500.00	0.00
43	OTROS INGRESOS		
41.06	INTERESES		
41.06.01.0 1.0001	INTERESES GANADOS RENDIMIENTOS FINANCIEROS	259.72	23,625.47
41.06.01.0 1.0002	INTERESES TERCEROS	129,638.07	0.00
43.05.01.0 1.0002	OTROS INGRESOS	617.50	192,736.98
	TOTAL OTROS INGRESOS	130,515.29	216,362.45
	TOTAL INGRESOS	177,015.29	216,362.45

Los Ingresos de actividad ordinaria del año 2016, corresponden a arriendo del local comercial de la Avenida González Suárez, sustentado con la factura # 152 emitida el 1° de Diciembre de 2016.

Los honorarios de Construcción están sustentados con la factura # 155 emitida a nombre de Urbapromo SCC el 28 de Diciembre de 2016.

Los otros ingresos fueron por intereses ganados en inversiones e intereses facturados a Urbapromo.

- a. VENTAS NETAS TARIFA 14%

	CONTABILIDAD	FORM. 104	ATS
DICIEMBRE 14%	46,500.00	46,500.00	46,500.00
TOTAL	46,500.00	46,500.00	46,500.00

CUENTA	VALOR US\$
Reserva Legal	151,881.74
Total Reservas	151,881.74

Observamos que está cuenta se incrementó con respecto al año 2015 en US\$6,192.84.

c. Resultados acumulados:

La empresa presenta al 31 de Diciembre de 2016 presenta ganancias acumuladas de US\$ 1, 489,249.70 y Pérdidas Provenientes de la Adopción de Niif por US\$3,511.62.

Se realizaron los siguientes movimientos en ganancias acumuladas en el año 2016:

SALDO A	(+)TRANSF. DE	TOTAL	(-) TRANSF.	(-) APROPIACION	SALDO	
31/12/2015	GANANCIA	GANANCIAS	RESERVA	SUSTIT.	31/12/2016	BALANCE
	NETA 2015	ACUMULADAS	LEGAL	2013		
1,470,393.77	30,277.94	1,500,671.71	6,192.84	5,229.17	1,489,249.70	1,489,249.70

Existe una Pérdida por Adopción de NIIF, la misma puede ser apropiada con Ganancias Acumuladas, con autorización de la Junta General de Accionistas.

La ganancia Neta del año 2015 se calculó de la siguiente manera:

Descripción	Tomado del Form. 101 Declarado SRI
Utilidad Contable año 2015 (Casillero 801)	61,928.37
(-) Impuesto a la Renta Causado (Casillero 849) Anticipo mayor	31,650.43
Utilidad Neta del Ejercicio	30,277.94

03.06.01.01.0001	GANANCIAS ACUMULADAS	1,489,249.70	1,470,393.77
03.06.03.01.0001	RESULTADOS ACUMULADOS PROVENIENTES DE LA ADOPCION POR PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	(3,511.62)	(3,511.62)
		1,485,738.08	1,466,882.15
03.07	RESULTADOS DEL EJERCICIO		
03.07.01.01.0001	GANANCIA NETA DEL PERIODO	93,698.04	30,277.94
		93,698.04	30,277.94
	TOTAL PATRIMONIO	3,368,861.68	3,243,648.99
	TOTAL PATRIMONIO		

a. CAPITAL SOCIAL:

Constitución:

La Empresa fue constituida el 19 de septiembre del 2008, ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 3685 del Tomo 139 el 9 de octubre del 2008, la empresa se constituyó con un capital Social de USD 800.00. Tiempo de duración de la compañía Diez (10) años.

El 6 de Marzo de 2011 con escritura N° 4382 ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, se realiza la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, este aumento se hace por US\$ 1,600,000.00, aportando derechos y acciones sobre un terreno en Avenida González Suárez N° 859, Parroquia Ben alcázar, Cantón Quito, la escritura de Aumento de Capital queda inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de Noviembre del 2011 bajo el número 3870, Tomo 142.

El Capital Social quedó integrado de la siguiente manera:

Accionista	Capital suscrito	Capital Pagado	N° Acciones	Porcentaje
ING. JOSE RIBADENEIRA	1,520,799.00	1,520,799.00	1,520,799	95%
CONSUELO TRAN WRAY	80,001.00	80,001.00	80,001	5%
TOTAL	1,600,800.00	1,600,800.00	1,600,800	100%

b. Las reservas se componen de la siguiente manera:

020108010002 JOSE RIVADENEIRA

FECHA	DOCUM.	CONCEPTO	VALOR US\$
22-dic-15	DE-17	PRESTAMO PARA CAPITAL OPERACION	1,000.00
01-mar-16	DE-3	PRESTAMO PARA CAPITAL OPERACION	4,000.00
		TOTAL POR PAGAR J. R.	5,000.00

020108010006 LINDA VISTA

FECHA	DOCUM.	CONCEPTO	VALOR US\$
02-ene-16	DR-9	REG. CXP A LINDA VISTA DE FIDEICOMISO RUSIA (ASUME DEUDA)	6,396.36
		TOTAL POR PAGAR LINDA VISTA	6,396.36

Son préstamos realizados por Señor José Rivadeneira como capital de trabajo y la empresa asume deuda de Fideicomiso Rusia que fue endosado por Linda Vista en enero de 2016

11. PATRIMONIO:

El saldo al 31 de diciembre 2016 es como sigue:

CODIGO CUENTA	NOMBRE CUENTA	SALDO 31/12/2016	SALDO 31/12/2015
03.01	CAPITAL		
03.01.01.01.0001	ING. JOSE RIBADENEIRA	1,520,799.00	1,520,799.00
03.01.01.01.0002	CONSUELO TRAN WRAY	80,001.00	80,001.00
		1,600,800.00	1,600,800.00
03.04	RESERVAS		
03.04.01.01.0001	RESERVA LEGAL	151,881.74	145,688.90
		151,881.74	145,688.90
03.05	OTROS RESULTADOS INTEGRALES		
03.05.02.01	REVALUACION ACTIVOS PLANTA, EQUIPO Y PROPIEDAD	36,743.82	0.00
		36,743.82	0.00
03.06	RESULTADOS ACUMULADOS		

9. OBLIGACIONES CORRIENTES:

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

CODIGO CUENTA	NOMBRE CUENTA	SALDO 31/12/2016	SALDO 31/12/2015
02.01.07	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		
02.01.07.01	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA		
02.01.07.01.0005	IMPUESTOS X PAGAR SRI	1,863.07	155.83
02.01.07.03.0001	APORTE INDIVIDUAL 9.35%	73.71	73.71
02.01.07.03.0002	APORTE PATRONAL 12.15%	86.97	86.97
02.01.07.03.0006	PRESTAMOS HIPOTECARIOS	191.68	0.00
02.01.07	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2,215.43	316.51

- El Saldo de Impuesto por Pagar US\$ 1,863.07, corresponde a IVA mes de Diciembre US\$ 1,805.72 y Retención Renta US\$ 57.35 del mes de Diciembre que se paga en Enero de 2017
- Con el IESS, corresponde a Aporte Patronal, Aporte Individual y cuota de Préstamos Hipotecarios del mes de diciembre que se cancela hasta la primera quincena del mes de enero de 2017.

10. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS:

El saldo al 31 de diciembre del 2016 es el siguiente:

CODIGO CUENTA	NOMBRE CUENTA	SALDO 31/12/2016	SALDO 31/12/2015
02.01.08	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS		
02.01.08.01	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS		
02.01.08.01.0002	JOSE RIBADENEIRA	5,000.00	1,000.00
02.01.08.01.0006	CXP LINDA VISTA(FR)	6,396.36	0.00
02.01.08	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	11,396.36	1,000.00

01.01.05.03	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA		
01.01.05.03.0001	ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA	19,606.66	19,854.96
01.01.05.02	TOTAL CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	23,454.61	22,446.64
01.01.05	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	23,457.69	22,446.64

7. PROPIEDADES DE INVERSION:

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta Contable	Descripción	Valor 31/12/2016	Valor 31/12/2015
01.02	ACTIVO NO CORRIENTE		
01.02.02	PROPIEDADES DE INVERSION		
01.02.02.02	EDIFICIOS		
01.02.02.02.0001	LOCAL COMERCIAL	36,054.87	36,064.87
01.02	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE	36,054.87	36,064.87

- La empresa no ha realizado el cálculo de la depreciación como lo manda la NIIF para PYMES por un lado y la Ley de Régimen Tributario Interno por otro.

8. CUENTAS Y DOCUENTOS POR PAGAR:

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es como sigue:

Cuenta Contable	Descripción	Valor 31/12/2016	Valor 31/12/2015
02.01.03	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		
PV QUI0758	INMOBILIARIA LINDA VISTA SOCIEDAD COLECTIVA CIVIL	438.79	
PV QUI3173	GARCES ALMEIDA TAMARA MONSERRAT		48.85
02.01.03	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	438.79	48.85

La factura de cuentas por Pagar Inmobiliaria Linda Vista tiene fecha de emisión 28 de diciembre de 2016

con cambios en resultados. Si existiera esta evidencia de que el activo se ha deteriorado, debe calcularse el importe de la pérdida por deterioro.

(NIC 32, 39) Préstamos y cuentas por cobrar: Incluye los préstamos y cuentas por cobrar adquiridos y originados por la entidad que procedan de la venta de bienes y servicios, o de actividades de préstamo. Reconocimiento y Medición: Valor Razonable (medición inicial) y Costo Amortizado (Medición Subsecuente). Variaciones llevadas a Resultados ASPECTOS A CONSIDERAR CON NIIF

Es el importe por el cual puede ser intercambiado un activo entre un comprador y un vendedor interesados y debidamente informados, que realizan una transacción libre. Valor Razonable (medición inicial) • Es la amortización de intereses por el costo del dinero en el tiempo en función a la tasa de interés efectiva, que genera un efecto en resultados como gasto o ingreso financiero según corresponda. Costo Amortizado (medición posterior) • Es el tipo de actualización que iguala el valor en libros de un instrumento financiero con los flujos de efectivo estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento, a partir de sus condiciones contractuales. Interés Efectivo RECONOCIMIENTO Y MEDICIÓN

En la actualidad, el campo contable de nuestro país se ve directamente afectado debido a la obligatoriedad de adopción de las NIIF, lo que implica la necesidad de entender y conocer el alcance y tratamiento de esta norma por todos quienes nos relacionamos directamente con la contabilidad, y también por todos los usuarios de la información financiera.

RECOMENDACIÓN:

- Cumplir con la Política Contable de la Empresa
- Cumplir con lo que mandan las Normas Niif 39, calcular el financiamiento y deterioro de las cuentas por cobrar.

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Cuenta Contable	Descripción	Saldo 31/12/2016	Saldo 31/12/2015
01.01.05	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		
01.01.05.01	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)		
01.01.05.01.0004	NOTA DE CREDITO DESMATERIALIZADA	3.08	0.00
01.01.05.01	TOTAL CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (IVA)	3.08	0.00
01.01.05.02	CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)		
01.01.05.02.0003	IR PLUSVALIAS	0.00	1,567.98
01.01.05.02.0004	RETENCION FUENTE (IRTA) AÑO ACTUAL	3,847.95	1,023.70

- Se observó Cuentas por Cobrar Clientes por US\$ 3, 201,952.61 de los cuales el 94.01% corresponde a crédito por más de 120 días, y el 4.39% entre 31 y 60 días y el 1.60% entre 1 y 30 días.

c. PROVISION CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO:

- Así mismo Auditoría Observó que no se ha aplicado el deterioro de las cuentas por cobrar teniendo más de 120 días.

El cálculo de Auditoría para cuentas incobrables y/o deterioro es el siguiente:

FECHA	CLIENTE	VALOR	DIAS AL	DETERIORO
CREDITO			31/12/2016	8.1% T.A.
01-ene-14	JUAN CARLOS FARTO	33,338.00	1095	8,101.13
02-abr-15	URBAPROMO	100,000.00	639	14,180.55
28-nov-16	URBAPROMO	126,653.31	33	927.52
28-nov-16	URBAPROMO	13,925.80	33	101.98
28-dic-16	URBAPROMO	28,000.00	3	18.64
28-dic-16	URBAPROMO	23,078.44	3	15.36
30-sep-14	URBAPROMO	500.00	823	91.32
23-feb-15	URBAPROMO	90,000.00	677	13,521.45
01-mar-15	URBAPROMO	1,636,457.06	671	243,679.66
05-mar-15	URBAPROMO	10,000.00	667	1,480.19
16-mar-15	URBAPROMO	250,000.00	656	36,394.52
20-abr-15	URBAPROMO	70,000.00	621	9,646.77
14-may-15	URBAPROMO	30,000.00	597	3,974.55
19-may-15	URBAPROMO	70,000.00	592	9,196.27
19-may-15	URBAPROMO	50,000.00	592	6,568.77
19-may-15	URBAPROMO	80,000.00	592	10,510.03
25-jun-15	URBAPROMO	200,000.00	555	24,632.88
09-jul-15	URBAPROMO	100,000.00	541	12,005.75
24-jul-15	URBAPROMO	60,000.00	526	7,003.73
27-jul-15	URBAPROMO	50,000.00	523	5,803.15
06-ago-15	URBAPROMO	60,000.00	513	6,830.63
20-ago-15	URBAPROMO	75,000.00	499	8,305.27
11-nov-15	URBAPROMO	40,000.00	416	3,692.71
30-dic-15	MALPASO	5,000.00	367	407.22
		3,201,952.61		427,090.06

- La provisión por deterioro calculada por la empresa US\$ 22,308.29 corresponde al 0.69% de las cuentas por cobrar; ni siquiera ha hecho la provisión del 1% anual y que la provisión acumulada no exceda del 10% de la cartera total, como lo manda la Ley de Régimen Tributario Interno del Ecuador.
- La empresa no está cumpliendo con la norma NIIF 39:

NIC 39 En cada fecha de balance es necesario evaluar si hay evidencia de deterioro en algún activo o pasivo financiero que no se mida al valor razonable

cancelan el año 2017 en marzo 2.000.0000 y el resto a partir de esa fecha.

010102060016 C X C MALPASO

DOCUMENTO	FECHA	DETALLE	MONTO	DIAS TRANSCURRIDOS
DR-34	30-dic-15	CONCESION	5,000.00	367
TOTAL			5,000.00	

Esta cuenta corresponde a concesión para realizar futuros trabajos.

La cartera está repartida de la siguiente manera por días transcurridos:

+120 DÍAS	91-120 DIAS	61-90 DIAS	31-60 DIAS	1-30 DIAS	TOTAL
3,010,295.06	0.00	0.00	140,579.11	51,078.44	3,201,952.61
94.01%	0.00%	0.00%	4.39%	1.60%	100.00%

Política Contable de la Empresa dice:

a. 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).

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 efectivo¹⁴.

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 antigüedad¹⁵.

DOCUMENTO	FECHA	DETALLE	MONTO	DIAS TRANSCURRIDOS
ND-30	30-sep-14	TRANSFERENCIA CUENTA A CUENTA A URBAPROMO	500.00	822
CH-16	23-feb-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3902	90,000.00	677
DR-14	01-mar-15	REG. LIQUIDACION FIDEICOMISO RUSIA Y TRASLADO DEUDA CIA URBANACCESS	1,636,457.06	671
CH-21	05-mar-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3907	10,000.00	667
CH-24	16-mar-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3910	250,000.00	656
CH-32	20-abr-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTA. CHQ#3918	70,000.00	620
CH-38	14-may-15	PRESTAMO PARA CUBIR PAGO DEL 14 DE MAYO. CHQ#3923	30,000.00	596
CH-41	19-may-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3926	70,000.00	591
CH-42	19-may-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3927	50,000.00	591
CH-43	19-may-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3928	80,000.00	591
CH-55	25-jun-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3940	200,000.00	554
CH-59	09-jul-15	PRESTAMO PARA CUBRIR PAGOS. CHQ#3944	100,000.00	540
CH-64	24-jul-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3949	60,000.00	525
CH-65	27-jul-15	PRESTAMO PARA CUBRI CUENTAS DE URBAPROMO. CHQ#3950	50,000.00	522
CH-70	06-ago-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3954	60,000.00	512
CH-77	20-ago-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3961	75,000.00	498
CH-98	11-nov-15	PRESTAMO PARA CUBRIR CUENTAS. CHQ#3980	40,000.00	415
TOTAL			2,871,957.06	

La empresa tiene a URBAPROMO SCC, empresa relacionada a la que le realiza préstamos y traspaso de varias cuentas, no existe un documento de descargo, ni contrato, ni acta de junta general que ampare estas transacciones. La empresa si registra financiamiento y cobra con factura los intereses, estas transacciones se

DOC. FISCAL	FECHA	DETALLE	MONTO
SI-1	01-ene-14	REGISTRO SALDOS INICIALES DEL AÑO 2013	63,380.00
DR-23	28-nov-16	REG CRUCE DE CUENTA POR COBRAR A JC CON CUENTA POR PAGAR	(30,042.00)
TOTAL			\$ 33,338.00

Son anticipos que se cancelan con gastos realizados por la gerencia

010102050013 CXC URBAPROMO

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS

DOCUMENTO	FECHA	DETALLE	MONTO
FA-1	02-abr-15	FACTURA # 126 URBAPROMO S C C REPOSICION DE GASTOS EDIFIO URBAPROMO	100,000.00
FA-4	28-nov-16	FACTURA # 149 URBAPROMO S C C INTERESES POR PRESTAMO A DICIEMBRE 2016	126,653.31
FA-5	28-nov-16	FACTURA # 150 URBAPROMO S C C INTERESES POR PRESTAMO A DICIEMBRE 2015	13,925.80
FA-12	28-dic-16	FACTURA # 155 URBAPROMO S C C SERVICIOS DE CONSTRUCCION DEL AÑO 2016	28,000.00
FA-13	28-dic-16	FACTURA # 159 URBAPROMO S C C SALDO DE LOS INTERESES DEL AÑO 2015 POR PRESTAMO REALIZADO	23,078.44
			13,664.19
Financiamiento			305,321.74
TOTAL			

La empresa registra cuentas por cobrar por ventas a su relacionado, aplica financiamiento.

Cta. Contable	Descripción		Saldo al 31/12/2016	Saldo al 31/12/2015
01.01.02.03	ACTIVOS FINANCIEROS MANTENIDOS HASTA EL VENCIMIENTO	a.		
01.01.02.03.0002	certificado deposito pichincha OP 1415201		100,259.72	-
			100,259.72	-
01.01.02.05	DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS	b.		
01.01.02.05.0002	JUAN CARLOS FARTO (O501) GRAFITO		33,338.00	63,380.00
01.01.02.05.0013	CXC URBAPROMO		291,657.55	267,562.31
01.01.02.06.0011	TOLAS (F. GONZALEZ SUAREZ)		-	150.00
01.01.02.06.0014	FIDEICOMISO MOSCU		-	1,241.28
01.01.02.06.0015	CXC URBAPROMO		2,871,957.06	2,909,716.49
01.01.02.06.0016	C X C MALPASO		5,000.00	5,000.00
			3,201,952.61	3,247,050.08
01.01.02.09	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES	c.		
01.01.02.09.0001	(-) PROVISIÓN CUENTAS INCOBRABLES Y DETERIORO		(22,308.29)	(28,319.57)
			(22,308.29)	(28,319.57)
TOTAL	ACTIVOS FINANC.		3,279,904.04	3,218,730.51

a.- INVERSIONES:

Las inversiones se descomponen de la siguiente manera:

Fecha	Operac	Detalle	Plazo	Vigencia hasta	Tasa Interés	Valor
14/03/2016	1415201	Certificado Depósito	90	14/03/2017	5.50%	50,000.00
14/06/2016	1415201	Certificado Depósito	180	12/06/2017	5.50%	50,000.00
31/12/2016	1415201	Intereses devengados a 31/12/2016				259.72
		TOTAL INVERSION				100.259.72

a ha constituido una inversión en el Banco del Pichincha por US\$100.000,00 con dos fechas de vencimiento el 50% a 90 días y el otro 50% a 180 días con una tasa de interés del 5.5%, se registra los intereses devengados no cobrados al 31 Diciembre 2016.

b. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS

010102050002 JUAN CARLOS FARTO (O501) GRAFITO

PRINCIPALES CUENTAS ANALIZADAS

4. EFECTIVO O EQUIVALENTE EN EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016, presenta el siguiente saldo:

CODIGO	CUENTA	SALDO AL 31-12-2016	SALDO AL 31-12-2015
01.01.01	EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO		
01.01.01.02	BANCOS		
01.01.01.02.0001	BANCOS LOCALES		
UBC	BANCO PICHINCHA 3418810904	6,741.84	40.26
01.01.01	TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES DEL EFECTIVO	6,741.84	40.26

Son valores de libre disponibilidad de la empresa

CONCILIACIONES BANCARIAS

BANCO PICHINCHA CTA. CTE. 3418810904

Al 31 de diciembre de 2016 la Empresa presenta la siguiente conciliación:

SALDO BANCO	(-) CHEQUES GIRADOS NO COBRADOS	SALDO EN LIBROS
8,001.83	1,260.00	6,741.83

Los cheques girados y no cobrados han sido girados el 31 de diciembre 2016 y son los que sigue:

Fecha	Cheque N°	Beneficiario	Valor
31-oct-16	4040	LOPEZ MERINO SILVIA MARCELA	1,260.00
		TOTAL CHEQUES GIRADOS NO COBRADOS	1,260.00

5. ACTIVOS FINANCIEROS

El saldo al 31 de diciembre de 2016 es el siguiente:

Consolidados y Separados", para fines de control y distribución de utilidades a trabajadores, accionistas o socios y el pago de impuestos, elaborarán y mantendrán estados financieros individuales por cada compañía. Igualmente, las compañías Holding o Controladoras reconocerán como ingresos, los dividendos de sus vinculadas y subsidiarias, una vez que se establezca el derecho a recibirlos por parte de las juntas generales de socios o accionistas; o, por el apoderado en caso de entes extranjeros que ejerzan actividades en el país.

Artículo sexto.- designación de peritos.-

Para determinar el valor razonable de los activos que de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en los casos que se requiera de la valuación de un profesional en el ramo, la junta general de socios o accionistas designará el perito o los peritos independientes que deban realizar el avalúo de los mismos. La designación, calificación y registro de tales peritos; y, los requisitos mínimos que deben contener los informes de peritos, se efectuará de acuerdo con el reglamento relativo a esa materia, expedido por la Superintendencia de Compañías.

Artículo séptimo.- informes de peritos.-

Los informes de los peritos serán conocidos por la junta general de socios o accionistas, que oportunamente hubiere ordenado su elaboración y los aprobará de considerar adecuado el avalúo. Los auditores externos, en sus informes, harán constar sus opiniones respecto de la razonabilidad de la valoración de los activos que de conformidad con la aplicación de las

Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), se efectúen.

Artículo octavo.-

Con la finalidad de no dejar abierta la posibilidad de interpretaciones de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", ya que su aplicación es de estricto cumplimiento, se deroga la Resolución No. SC.G.ICI.CPAIFRS.11.03 de 15 de marzo del 2011, publicada en el Registro Oficial No. 419 de 4 de abril del presente año.

Artículo noveno.-

Deróguense todas las resoluciones que se contrapongan a esta resolución

por valuación, utilidades de compañías Holding y controladoras; y designación e informe de peritos.

Siendo el tratamiento el siguiente:

Artículo primero.- destino del saldo acreedor de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones y reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones.-

Los saldos acreedores de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones, generados hasta el año anterior al período de transición de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deben ser transferidos al patrimonio a la cuenta Resultados Acumulados, subcuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones y Reserva por Valuación o Superávit por Revaluación de Inversiones; saldos que sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

Artículo segundo.- saldo de la subcuenta resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), en lo que corresponda, y que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados Acumulados, subcuenta "Resultados

Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", que generaron un saldo acreedor, sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor en la subcuenta "Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF", éste podrá ser absorbido por los Resultados Acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

Artículo tercero.- ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF".-

Los ajustes realizados bajo las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), deberán ser conocidos y aprobados por la junta general de accionistas o socios que apruebe los primeros estados financieros anuales emitidos de acuerdo con las normativas antes referidas.

Artículo cuarto.- saldos acreedores de las subcuentas "superávit por valuación".-

Los saldos acreedores de los superávit que provienen de la adopción por primera vez de las NIIF, así como los de la medición posterior, no podrán ser capitalizados.

Artículo quinto.- utilidades de las compañías holding y controladoras.-

Las compañías constituidas como Holding al amparo de lo dispuesto en el artículo 429 de la Ley de Compañías y las compañías controladoras conforme a la normativa contemplada en la Norma Internacional de Contabilidad 27 y Sección 9 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) "Estados Financieros

3.8 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.

3.9 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 separado¹¹.

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 diferido¹².

3.10 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 casos¹³.

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.

3.11 Aspectos sobre las Normas Internacionales de Información Financiera

Con fecha 9 de septiembre de 2011, la Superintendencia de Compañías emitió la resolución SC.ICLCPAIFRS.G.11.007, publicada en el Registro Oficial Nro. 566 del 28 de octubre de 2011; en dicha resolución se expide el Reglamento del destino que se dará a los saldos de las cuentas reserva de capital, reserva por donaciones, reserva por valuación o superávit por revaluación de inversiones, resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" y la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), superávit

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

3.5 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.

3.6 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".

3.7 Política contable: Ingresos

Reconocimiento

La medición de ingresos debe realizarse de acuerdo con el valor razonable de la contrapartida recibida⁹.

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 fiabilidad⁹.

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 por 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 categoría¹⁰.

⁹ NIC 18, párrafo 14.

¹⁰ NIC 18, párrafo 15.

d. 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 fiablemente⁵.

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 acumulada⁶.

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.

3.4.2 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 esperado⁷.*

Revelación

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.

3.4 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 calificación⁴ (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.

oficializadas y vigentes en el ECUADOR por el organismo de control SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS.

a. 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, tomado 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.

b. 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 para PYMES:

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 para PYMES 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.

c. 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, o sección 11 y 12 de la NIIF PARA PYMES

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).

Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas circunstancias.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Los resultados de las revisiones de las estimaciones contables son reconocidos en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

2.4 Período económico

El período económico de la Compañía para emitir los Estados Financieros corresponde entre el 1 de enero y 31 de diciembre.

NOTA 3.- Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

- 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: 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,

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
URBANACCES S.A.
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

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, adquirir y enajenar a cualquier título bienes inmuebles, podrá realizar por sí o a través de terceros actividades de servicios de atención al cliente en la promoción, oferta, reserva, pre-ventas, ventas de bienes inmuebles. De igual manera podrá constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras, relacionadas con el objeto social, a las que además podrá prestar servicios especializados que ellas requieran para el normal desenvolvimiento de sus actividades.

Constitución:

La Empresa fue constituida el 19 de septiembre del 2008, ante el Dr. Remigio Poveda Vargas, Notario Décimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito e inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 3685 del Tomo 139 el 9 de octubre del 2008, la empresa se constituyó con un capital Social de USD 800.00. Tiempo de duración de la compañía Diez (10) años.

El 6 de Marzo de 2011 con escritura N° 4382 ante el Dr. Roberto Salgado Salgado, Notario Tercero del Distrito Metropolitano de Quito, se realiza la Escritura de Aumento de Capital y Reforma de Estatutos, este aumento se hace por US\$ 1,600,000.00, aportando derechos y acciones sobre un terreno en Avenida González Suárez N° 859, Parroquia Benalcazar, Cantón Quito, la escritura de Aumento de Capital queda inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 16 de Noviembre del 2011 bajo el número 3870, Tomo 142.

NOTA 2.- Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados de acuerdo a las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES.

2.1 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía se registran sobre la base de devengado.

2.2. Moneda funcional y de presentación

De acuerdo con las disposiciones legales, la unidad monetaria utilizada por la Empresa para las cuentas del Balance de Situación Financiera y las cuentas del Estado de Resultados Integrales es el dólar americano.

2.3. Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración de la Compañía.

Efectos de la variación en la tasa de cambio sobre el efectivo y equivalentes al efectivo	
INCREMENTO (DISMINUCIÓN) NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	6,701.58
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL PRINCIPIO DEL PERIODO	40.26
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO	6741.84
CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	93,698.04
AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:	
Ajustes por gasto de depreciación y amortización	
Ajustes por gastos por deterioro (reversiones por deterioro) reconocidas en los resultados del periodo	
Ajustes por gastos en provisiones	
Ajuste por Valor razonable	
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:	(30,990.12)
(Incremento) disminución en cuentas por cobrar clientes	
(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(1,011.05)
(Incremento) disminución en anticipos de proveedores	
(Incremento) disminución en inventarios	
(Incremento) disminución en otros activos	
Incremento (disminución) en cuentas por pagar comerciales	
Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	389.94
Incremento (disminución) en beneficios empleados	
Incremento (disminución) en anticipos de clientes	
Incremento (disminución) en otros pasivos	(30,369.01)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) act. operación	62,707.92

Notas a los estados financieros son parte integrante de este informe

JUAN CARLOS FARTO
GERENTE GENERAL

LUIS CHAVEZ
CONTADOR GENERAL

URBANACCES S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO CONSOLIDADO

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO POR EL MÉTODO DIRECTO	SALDOS BALANCE US\$
INCREMENTO NETO (DISMINUCIÓN) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO, ANTES DEL EFECTO DE LOS CAMBIOS EN LA TASA DE CAMBIO	6,701.58
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	62,707.92
Clases de cobros por actividades de operación	177,405.23
Cobros procedentes de las ventas de bienes y prestación de servicios	177,015.29
Cobros procedentes de regalías, cuotas, comisiones y otros ingresos de actividades ordinarias	
Otros cobros por actividades de operación	389.94
Clases de pagos por actividades de operación	(114,697.31)
Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios	(114,697.31)
Pagos procedentes de contratos mantenidos para intermediación o para negociar	
Pagos a y por cuenta de los empleados	
Pagos por primas y prestaciones, anualidades y otras obligaciones derivadas de las pólizas suscritas	
Dividendos recibidos	
Intereses pagados	
Otras entradas (salidas) de efectivo	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	
Adquisición de Propiedades, Plantas & Equipos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	
FLUJOS DE EFECTIVO PROCEDENTES DE (UTILIZADOS EN) ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN	(56,006.34)
Aporte en efectivo por aumento de capital	
Pagos por adquirir o rescatar las acciones de la entidad	
Financiación por préstamos a largo plazo	
Pagos de préstamos	
Intereses recibidos	
Otras entradas (salidas) de efectivo	(56,006.34)
EFFECTOS DE LA VARIACION EN LA TASA DE CAMBIO SOBRE EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

URBANACCES S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	CAPITAL	RESERVA LEGAL	RANIE	RACUMUL	R.EJER	TOTAL
INICIO 2015	1,600,800.00	145,688.90	(3,511.62)	1,470,393.77	30,277.94	3,243,648.99
MOVIMIENTOS 2016						-
REV. PPE						-
Apropiación RI		6,192.84				6,192.84
Apropiación UA				18,855.93	(30,277.94)	(11,422.01)
RESULTADO EJE.					72,767.97	72,767.97
	1,600,800.00	151,881.74	(3,511.62)	1,489,249.70	72,767.97	3,311,187.79

Notas a los estados financieros son parte integrante de este informe

JUAN CARLOS FARTO
GERENTE GENERAL

LUIS CHAVEZ
CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTAS	SALDOS	
		31/12/2016	31/12/2015
<i>INGRESOS ORDINARIOS</i>	12		
<i>VENTA DE SERVICIOS</i>		25,000.00	-
<i>INGRESOS POR ARRIENDOS OPERAT</i>		21,500.00	-
<i>INTERESES DEVENGADOS CON TERC</i>	13	129,638.07	216,362.45
<i>OTROS</i>		877.22	-
<i>TOTAL INGRESOS ORDINARIOS</i>		177,015.29	216,362.45
<i>GASTOS OPERATIVOS</i>			
<i>GASTOS DE ADMINISTRACION</i>	14	83,317.25	154,434.08
<i>TOTAL GASTOS OPERATIVOS</i>		83,317.25	154,434.08
<i>RESULTADO OPERACIONAL</i>		93,698.04	61,928.37
<i>15% TRABAJADORESA</i>		0 -	
<i>IMPUESTO A LA RENTA</i>		20,930.07	31,650.43
<i>RESULTADO INTEGRAL NETO DEL EJERCICIO</i>		72,767.97	30,277.94

Notas a los estados financieros son parte integrante de este informe

JUAN CARLOS FARTO
GERENTE GENERAL

LUIS CHAVEZ
CONTADOR GENERAL

URBANACCES S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

NOMBRE DE LA CUENTA	NOTA	SALDOS	
		31/12/2016	31/12/2015
ACTIVO CORRIENTE			
EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO	4	6,741.84	40.26
ACTIVOS FINANCIEROS	5	3,279,904.04	3,218,730.51
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	6	23,457.69	22,446.64
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		3,310,103.57	3,241,217.41
ACTIVO NO CORRIENTE			
PROPIEDADES DE INVERSION	7	36,064.87	36,064.87
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		36,064.87	36,064.87
TOTAL ACTIVOS		3,346,168.44	3,277,282.28
PASIVO			
PASIVO CORRIENTE			
CUENTAS Y DCTOS POR PAGAR	8	438.79	48.85
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	9	23,145.50	32,584.44
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS - RELACIONADAS	10	11,396.36	1,000.00
TOTAL PASIVO CORRIENTE		34,980.65	33,633.29
TOTAL PASIVOS		34,980.65	33,633.29
PATRIMONIO			
	11		
CAPITAL SOCIAL		1,600,800.00	1,600,800.00
RESERVAS		151,881.74	145,688.90
RESULTADOS PROVENIENTES ADOPCION NIIF		-3,511.62	-3511.62
RESULTADOS ACUMULADOS		1,489,249.70	1,470,393.77
RESULTADOS DEL EJERCICIO		72,767.97	30,277.94
TOTAL PATRIMONIO		3,311,187.79	3,243,648.99
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		3,346,168.44	3,277,282.28

Notas a los estados financieros son parte integrante de este informe

JUAN CARLOS FARTO
GERENTE GENERAL

LUIS CHAVEZ
CONTADOR GENERAL

de los impuestos establecidos en la "Ley Orgánica de Solidaridad y Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto de 16 de abril del 2016" publicado en el Registro Oficial 759 del viernes 20 de mayo de 2016 de la empresa., por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2016, se emiten por separado.

En cumplimiento de las disposiciones emitidas por la autoridad de control, SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS, determinado en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, de 30 de junio de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 292 de 18 de julio de 2014, prescribe: "En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras "

UAF

La empresa no ha cumplido con la disposición obligatoria para empresas inmobiliarias de registrar el oficial de cumplimiento que permite subir la información mensual sobre transacciones mayores a 10.000 dólares de Norteamérica.

6. *Este informe se emite únicamente para información de los Accionistas de **URBANACCES S.A.**, y de la Superintendencia de Compañías y no debe utilizarse para ningún otro propósito.*

B) La empresa no ha realizado el cálculo de la depreciación en su activo que tiene registrado en PROPIEDADES DE INVERSIÓN, como lo manda la NIIF para PYMES por un lado y la Ley de Régimen Tributario Interno por otro.

Responsabilidades de la dirección y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

3. *La dirección es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pymes, y del control interno que la dirección considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.*

En la preparación de los estados financieros, la dirección es responsable de la valoración de la capacidad de la Sociedad de continuar como empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando este principio contable de empresa en funcionamiento excepto si la dirección tiene intención de liquidar la sociedad o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los responsables del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Sociedad.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

4. *Mi responsabilidad es cumplir con los objetivos de obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.*

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría.

Como auditora profesional soy la responsable de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Soy la única responsable de la opinión de auditoría.

Informe sobre otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

5. *Mi informe adicional, establecido en la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00003218 del Servicio de Rentas Internas sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y la Opinión sobre el cumplimiento como sujeto pasivo*

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE

Quito, 24 de Abril del 2017

A los Señores Accionistas de la Compañía
URBANACCES S.A

Opinión Modificada

1. He auditado los estados financieros de **URBANACCES S.A.**, que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondiente al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros antes indicados no presentan razonablemente, en todos sus aspectos significativos, la situación financiera de **URBANACCES S.A.**, al 31 de diciembre de 2016, el correspondiente estado de resultados integrales, de cambios en el patrimonio neto y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para PYMES)

Fundamentos de la opinión

2. He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros de nuestro informe.

Soy independiente de **URBANACCES S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética aplicables a mi auditoría de los estados financieros en el Ecuador y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para mi opinión.

- A) La empresa tiene a **URBAPROMO SCC**, empresa relacionada a la que le realiza préstamos y traspaso de varias cuentas, no existe un documento de descargo, ni contrato, ni acta de junta general que ampare estas transacciones. La empresa si registra financiamiento y cobra con factura los intereses, estas transacciones en gran parte en el año 2017 en marzo 2.000.0000 y el resto a partir de esa fecha, el monto total a dic.31. 2016 es de 2.871.957.06

COMPañÍA URBANACCES S.A.

**INFORME DE LOS
AUDITORES
INDEPENDIENTES**

**EJERCICIO ECONOMICO:
ENERO 1° A DICIEMBRE 31,
2016**

DRA. SILVIA LOPEZ MERINO

RNAE 111