

URBASIPO CIA. LTDA.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre de 2017 y 2016**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios de
URBASIPO CIA. LTDA.
Quito, Ecuador

Opinión con salvedades

1. Hemos auditado, los Estados Financieros que se adjuntan de **URBASIPO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales. Cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos excepto por el efecto de los asuntos mencionados en el párrafo Fundamentos de la opinión con salvedades, presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **URBASIPO CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión con salvedades

3. A la fecha de emisión del informe la Compañía no realizó el Estudio Actuarial 2017, por lo cual no pudimos determinar los posibles efectos sobre los Estados Financieros de las cuentas; Provisión por Jubilación Patronal y Desahucio.
4. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la empresa **URBASIPO CIA. LTDA.**, de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

12

Otros asuntos

5. Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 no fueron examinados, como consecuencia de esto no expresamos ninguna opinión sobre los mismo.

Información presentada en adición a los estados financieros

6. La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.
7. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.
8. En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.
9. Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Socios, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno de la compañía por los estados financieros

10. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
11. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

12. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

13. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
14. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.

v

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios.

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **URBAIPO CIA. LTDA.**, correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2017, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Marzo, 06 2018

GONZÁLEZ & VERGARA AUDITORES
González & Vergara
Audidores y Contadores
SCVS - RNAE 998


Kristian González Torres
RNC 17-1408
SOCIO

URBASIPO CIA. LTDA.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

CONTENIDO:

PÁGINA:

• Estados de Situación Financiera	6
• Estado de Resultados del Período y Otros Resultados Integrales	7
• Estados de Cambios en el Patrimonio	8
• Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo	9
• Conciliación Estado de Flujo de Efectivo - Método Directo	10
• Resumen de las Principales Políticas Contables	11
• Notas a los Estados Financieros	23

URBASIPO CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

Por los años terminados al,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	27,159	76,985
Activos financieros			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	9	25,323	15,000
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	10	34,394	43,440
Inventarios	11	315,887	315,887
Activos por impuestos corrientes	16	13,951	11,668
Total activos corrientes		416,714	462,980
Activos no corrientes			
Propiedad y equipo	12	73,221	72,564
Total activos no corrientes		73,221	72,564
Total activos		489,935	535,544
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras corto plazo			
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	13	6,462	485
Pasivos por impuestos corrientes	16	1,227	686
Otras obligaciones corrientes	14	29,251	27,932
Total pasivos corrientes		36,940	29,103
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos largo plazo	15	417,693	442,693
Total pasivos no corrientes		417,693	442,693
Total pasivos		454,633	471,796
Patrimonio neto			
Capital suscrito	17	10,000	10,000
Aportes futura capitalización	18	104,500	104,500
Resultados acumulados	19	(50,752)	(21,933)
Ganancia/(pérdida) neta del período		(28,446)	(28,819)
Total patrimonio		35,302	63,748
Total pasivos + patrimonio		489,935	535,544

Rafael Luque
Representante Legal
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Juan Cevallos
Contador General
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

URBASIPO CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
(Expresados en dólares)

<u>Por los años terminados al,</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
Ingresos de actividades ordinarias	20	50,950	504,734
Costo de ventas	21	-	(474,002)
Ganancia bruta		50,950	30,732
Gastos administrativos	22	(79,396)	(59,551)
Ganancia antes de participación a los trabajadores e impuesto a la renta		(28,446)	(28,819)
Participación trabajadores		-	-
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta		(28,446)	(28,819)
Impuesto a la renta corriente		-	-
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		(28,446)	(28,819)
Resultado integral total del año		(28,446)	(28,819)

Rafael Luque
Representante Legal
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Juan Cevallos
Contador General
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

URBASIPO CIA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en dólares)

Concepto	Capital suscrito	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo final al 31 de diciembre de 2015	10,000	104,500	-	(21,933)	92,567
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	(21,933)	21,933	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(28,819)	(28,819)
Saldo final al 31 de diciembre de 2016	10,000	104,500	(21,933)	(28,819)	63,748
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	(28,819)	28,819	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	(28,446)	(28,446)
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2017	10,000	104,500	(50,752)	(28,446)	35,302

Rafael Luque
Representante Legal
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Juan Cevallos
Contador General
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

URBASIPO CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares)

<u>Por los años terminados en</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31, 2017</u>	<u>Diciembre 31, 2016</u>
EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN OPERACIONES:			
Valores recibidos de clientes		47,390	203,049
Pagos a proveedores, empleados y otros		(71,559)	(75,503)
Impuesto a la renta pagado		-	-
Otras entradas y salidas de efectivo		-	(24,449)
Efectivo (utilizado) proveniente de actividades de operación		(24,169)	103,097
EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones/bajas netas de propiedades y equipo	11	(657)	(62,249)
Otras entradas y salidas de efectivo		-	-
Efectivo (utilizado) proveniente de actividades de inversión.		(657)	(62,249)
EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Financiación por préstamos a largo plazo		-	-
Otras entradas y otras salidas		(25,000)	14,272
Efectivo proveniente de actividades de financiamiento		(25,000)	14,272
Incremento neto en efectivo y equivalentes al efectivo		(49,826)	55,120
Efectivo al Inicio del año	8	76,985	21,865
Efectivo y equivalentes de efectivo		27,159	76,985

Rafael Luque
Representante Legal
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Juan Cevallos
Contador General
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

URBASIPO CIA. LTDA.
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
(Expresado en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:			
Utilidad antes de impuestos		(28,446)	(28,819)
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS			
(Aumento) en cuentas por cobrar		(3,560)	122,144
Disminución en inventarios y gastos pagados por anticipado		-	(314,737)
Disminución (aumento) en cuentas por pagar y gastos acumulados		7,837	(36,633)
(Aumento) disminución en obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta		-	-
Otros activos/pasivos corrientes		-	361,143
EFFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		<u>(24,169)</u>	<u>103,098</u>

Rafael Luque
Representante Legal
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Juan Cevallos
Contador General
SISTEMAS Y NEGOCIOS - SYNC S.A.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

Nota	Descripción	Páginas
1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	11
2.	IMPORTANCIA RELATIVA.	11
3.	ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.	11
4.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.	12
4.1.	Bases de presentación.	12
4.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	12
4.3.	Moneda funcional y de presentación.	16
4.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	16
4.5.	Efectivo y equivalentes de efectivo.	17
4.6.	Cuentas por cobrar clientes no relacionados.	17
4.7.	Otras cuentas por cobrar no relacionados.	17
4.8.	Inventarios.	17
4.9.	Propiedades, muebles y equipos.	17
4.10.	Cuentas por pagar proveedores no relacionados.	18
4.11.	Pasivos por beneficios a los empleados.	18
4.12.	Impuestos.	19
4.13.	Patrimonio.	19
4.14.	Ingresos de actividades ordinarias.	20
4.16.	Estado de flujos de efectivo.	20
4.17.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	20
5.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
6.	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	21
7.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	23
8.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	23
9.	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.	24
10.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.	24
11.	INVENTARIOS.	24
12.	MUEBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS.	25
13.	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.	26
14.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	26
15.	OTROS PASIVOS LARGO PLAZO.	26
16.	IMPUESTOS.	27
17.	CAPITAL.	30
18.	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION	30
19.	RESULTADOS ACUMULADOS.	31
20.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	31
21.	COSTOS DE VENTAS	31
22.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	32
23.	CONTINGENTES.	32
24.	SANCIONES.	32
25.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	32
26.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	33

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad.**
URBASIPO CIA. LTDA.
- **RUC de la entidad.**
1792429900001
- **Domicilio de la entidad.**
Pichincha / Quito / Mariano Echeverría OE3-6 y Brasil
- **Forma legal de la entidad.**
Compañía Limitada
- **País de incorporación de la entidad.**
Ecuador.
- **Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.**

La compañía URBASIPO CIA. LTDA., fue constituida el 09 de marzo del 2013. Su objetivo principal es: La construcción en general y afines, esto es la compraventa, arrendamiento, tenencia, administración, corretaje y comercialización en general de bienes inmuebles. La empresa podrá realizar estudios, diseños arquitectónicos, fiscalización, construcción, planificación y dirección técnica de todo tipo de obras civiles y proyectos de ingeniería.

El control de la Compañía es ejercido por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

2. IMPORTANCIA RELATIVA.

La Compañía ha tomado en consideración circunstancias específicas que bajo su criterio cumplen sus propias consideraciones de importancia relativa, con el fin de asegurar que los estados financieros, políticas contables y notas, reflejan la preparación y revelación de todos los hechos y circunstancias relevantes.

3. ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.

Las notas a los estados financieros se encuentran presentadas de manera sistemática en función a su comprensibilidad y comparabilidad de acuerdo a lo establecido a la Norma Internacional de Contabilidad Nro. 1. cada partida significativa del Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados y Otros Resultados Integrales, Estado de Cambios en el Patrimonio y Estado de Flujos del Efectivo se encuentran referenciadas a su nota. Cuando sea necesario una comprensión adicional a la situación financiera de la Compañía, se presentarán partidas adicionales, encabezados y subtotales en los estados financieros.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

4. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

4.1. Bases de presentación.

Los presentes estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF Pymes), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2017.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 5, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

- a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2018:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 "Instrumentos Financieros"	1 de enero de 2018
NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"	1 de enero de 2018
CINIIF 22 "Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas"	1 de enero de 2018
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 2 "Pagos basados en acciones"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIIF 4 "Contratos de seguros"	Enfoque de superposición efectivo cuando se aplica por primera vez la NIIF 9. Enfoque de aplazamiento efectivo para períodos anuales iniciados en o después del 1 de enero de 2018, y sólo están disponibles durante tres

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

años después de esa fecha.

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 "Propiedades de inversión"	1 de enero de 2018
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos" y NIIF 10 "Estados financieros consolidados"	Fecha de vigencia aplazada indefinidamente
CINIIF 23 "Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas"	1 de enero de 2019
NIIF 17 "Contratos de Seguros"	1 de enero de 2021

NIIF 9, "Instrumentos financieros".

Cuya versión final fue emitida en julio de 2014. Modifica la clasificación y medición de los activos financieros e introduce un modelo "más prospectivo" de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas. Las entidades también tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el "riesgo crediticio propio" para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de IFRS 9. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 15 "Ingresos procedentes de Contratos con Clientes".

Emitida en mayo de 2014, es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones.

Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

CINIIF 22 “Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas”.

Emitida en diciembre de 2016. La Interpretación aborda la forma de determinar la fecha de la transacción a efectos de establecer la tasa de cambio a usar en el reconocimiento inicial del activo, gasto o ingreso relacionado (o la parte de estos que corresponda), en la baja en cuentas de un activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada en moneda extranjera, a estos efectos la fecha de la transacción, corresponde al momento en que una entidad reconoce inicialmente el activo no monetario o pasivo no monetario que surge del pago o cobro de la contraprestación anticipada. Si existen múltiples pagos o cobros anticipados, la entidad determinará una fecha de la transacción para cada pago o cobro de la contraprestación anticipada. La interpretación será de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Emitida en enero de 2016, es una nueva norma que establece la definición de un contrato de arrendamiento y especifica el tratamiento contable de los activos y pasivos originados por estos contratos desde el punto de vista del arrendador y arrendatario. La nueva norma no difiere significativamente de la norma que la precede, NIC 17 Arrendamientos, con respecto al tratamiento contable desde el punto de vista del arrendador. Sin embargo, desde el punto de vista del arrendatario, la nueva norma requiere el reconocimiento de activos y pasivos para la mayoría de los contratos de arrendamientos. Su aplicación es obligatoria a contar del 1 de enero de 2019 y su adopción anticipada es permitida si ésta es adoptada en conjunto con NIIF 15 “Ingresos procedentes de Contratos con Clientes”.

Enmienda a NIIF 2 “Pagos basados en acciones”.

Emitida en junio de 2016. Estas enmiendas realizadas abordan las condiciones de cumplimiento cuando los pagos basados en acciones se liquidan en efectivo, la clasificación de transacciones de pagos basados en acciones, netas de retención de impuesto sobre la renta y la contabilización de las modificaciones realizadas a los términos de los contratos que modifiquen la clasificación de pagos liquidados en efectivo o liquidados en acciones de patrimonio.

En la entrada en vigencia de la modificación no es obligatoria la restructuración de los estados financieros de ejercicios anteriores, pero su adopción retrospectiva es permitida. Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y se permite su adopción anticipada.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

Enmienda a NIIF 4 “Contratos de seguros”.

Emitida en septiembre de 2016. Esta enmienda introduce las siguientes dos opciones para aquellas entidades que emitan contratos de seguros:

- La exención temporal y opcional de la aplicación de la NIIF 9, la cual estará disponible para las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con los seguros. La excepción permitirá a las entidades que continúen aplicando la NIC 39 Instrumentos Financieros, Reconocimiento y valoración, hasta el 1 de enero de 2021.
- El enfoque de superposición, el cual, es una opción disponible para las entidades que adoptan IFRS 9 y emiten contratos de seguros, para ajustar las ganancias o pérdidas para determinados activos financieros; el ajuste elimina la volatilidad en valoración de los instrumentos financieros que pueda surgir de la aplicación de la IFRS 9., permitiendo reclasificar estos efectos del resultado del ejercicio al otro resultado integral.

Las modificaciones serán de aplicación obligatoria para los ejercicios que comiencen a partir del 1 de enero de 2018 y su adopción anticipada es permitida.

NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”.

Esta modificación aclara que una entidad que es una organización de capital de riesgo, u otra entidad que califique, puede elegir, en el reconocimiento inicial valorar sus inversiones en asociadas y negocios conjuntos a valor razonable con cambios en resultados. Si una entidad que no es en sí misma una entidad de inversión tiene un interés en una asociada o negocio conjunto que sea una entidad de inversión, puede optar por mantener la medición a valor razonable aplicada su asociada. Las modificaciones deben aplicarse retrospectivamente y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

NIC 40 “Propiedades de Inversión”.

Esta modificación aclara cuando una entidad debe reclasificar bienes, incluyendo bienes en construcción o desarrollo en bienes de inversión, indicando que la reclasificación debe efectuarse cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedad de inversión y hay evidencia del cambio en el uso del bien. Un cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio en el uso. Las modificaciones deben aplicarse de forma prospectiva y su vigencia es a partir del 1 de enero de 2018, permitiéndose su aplicación anticipada.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

Enmienda a NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” y NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”.

Emitida en septiembre de 2014. Estas enmiendas abordan una inconsistencia reconocida entre los requerimientos de NIIF 10 y los de NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. Establece que cuando la transacción involucra un negocio (tanto cuando se encuentra en una subsidiaria o no) se reconoce una ganancia o una pérdida completa. Se reconoce una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso cuando los activos se encuentran en una subsidiaria. La fecha de aplicación obligatoria de estas modificaciones está por ser determinada debido a que el IASB planea una investigación profunda que pueda resultar en una simplificación de contabilidad de asociadas y negocios conjuntos. Se permite su adopción inmediata.

CINIIF 23 “Tratamiento sobre posiciones fiscales inciertas”.

Emitida en junio de 2017. Esta interpretación aclara la aplicación de los criterios de reconocimiento y medición requeridos por la NIC 12 Impuestos sobre la renta cuando existe incertidumbre sobre los tratamientos fiscales. Se aplicará esta Interpretación para los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2019.

NIIF 17 “Contratos de Seguros”.

Emitida en mayo de 2017. Este estándar de contabilidad integral para contratos de seguros cubre el reconocimiento, la medición, presentación y divulgación. Una vez entrada en vigencia sustituirá a la NIIF 4 Contratos de Seguro emitida en 2005. La nueva norma aplica a todos los tipos de contratos de seguro, independientemente del tipo de entidad que los emiten.

La NIIF 17 es efectiva para periodos de reporte que empiezan en o después de 1 de enero de 2021, con cifras comparativas requeridas, se permite la aplicación, siempre que la entidad también aplique la NIIF 9 y la NIIF 15.

4.3. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

4.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

4.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.

En este grupo contable se registra el efectivo en caja y/o bancos. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

4.6. Cuentas por cobrar clientes no relacionados.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias.

4.7. Otras cuentas por cobrar no relacionados.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores no relacionados, anticipo empleados y anticipo proveedores originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía.

4.8. Inventarios.

En este grupo contable se registra los activos poseídos para ser vendidos, producidos y/o consumidos en el curso normal de la operación.

Medición inicial. - los inventarios se miden por su costo; el cual que incluye: precio de compra, aranceles de importación, otros impuestos no recuperables, transporte, almacenamiento, costos directamente atribuibles a la adquisición o producción para darles su condición y ubicación actual, después de deducir todos los descuentos comerciales, rebajas y otras partidas similares (incluye importaciones en tránsito).

Medición posterior. - el costo de los inventarios se determina por el método promedio ponderado y se miden al costo o al valor neto realizable, el que sea menor. El valor neto realizable corresponde al precio de venta estimado en el curso normal del negocio menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo su venta.

4.9. Propiedades, muebles y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes.

Medición inicial. - las propiedades, equipos y vehículos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

Medición posterior. - las propiedades, equipos y vehículos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación. - los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Inmuebles	20 años	(*)
Equipo de oficina	10 años	(*)
Equipo de computación	3 años	(*)
Muebles y enseres	10 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

4.10. Cuentas por pagar proveedores no relacionados.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio.

4.11. Pasivos por beneficios a los empleados.

Pasivos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del periodo en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Compañía antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del periodo.

Pasivos no corrientes. - en este grupo contable se registran los planes de beneficios a empleados post empleo como jubilación patronal y desahucio. Se reconocen y miden sobre la base de cálculos actuariales, estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías y Valores aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente de la obligación futura.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

La tasa utilizada para descontar las obligaciones de beneficios post-empleo (tanto financiadas como no) se determinará utilizando como referencia los rendimientos del mercado, al final del período sobre el que se informa, correspondientes a las emisiones de bonos u obligaciones empresariales de alta calidad. En monedas para las cuales no exista un mercado amplio para bonos empresariales de alta calidad, se utilizarán los rendimientos de mercado (al final del período de presentación) de los bonos gubernamentales denominados en esa moneda.

El costo de los servicios presentes o pasados y costo financiero, son reconocidos en los resultados del período en el que se generan.

4.12. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias corriente. - se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

4.13. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Aportes para futura capitalización. - en este grupo contable se registran los valores recibidos en efectivo o especies de los Accionistas de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal

Reservas. - en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Socios o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal

Resultados acumulados. - en este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Socios no han determinado un destino definitivo / no han sido objeto de absorción por resolución de Junta General de Socios.

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

4.14. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Venta de bienes. - en este grupo contable se registran las ventas de actividades de construcción en general y afines, esto es la compraventa, arrendamiento, tenencia, administración, corretaje y comercialización en general de bienes inmuebles. La empresa podrá realizar estudios, diseños arquitectónicos, fiscalización, construcción, planificación y dirección técnica de todo tipo de obras civiles y proyectos de ingeniería.; y surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los bienes al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

4.15. Costos y gastos.

Costo de ventas. - en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos. - en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

4.16. Estado de flujos de efectivo.

Los flujos de efectivo de actividades de operación incluyen todas aquellas actividades relacionados con el giro del negocio, además de ingresos y egresos financieros y todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento.

4.17. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2016.

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

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores,

URBASIPO CIA. LTDA.

Políticas Contables Significativas

(Expresadas en dólares)

incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables. - al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Vidas útiles. - al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

6. POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados y relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias. La concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de clientes es larga e independiente; la calidad crediticia de los activos financieros que no están en mora ni deteriorados depende de las calificaciones de riesgo (cuando estén disponibles), referencias bancarias, etc.

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de

URBASIPO CIA. LTDA.
Políticas Contables Significativas
(Expresadas en dólares)

cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Riesgo de tasa de interés. - es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía si mantiene obligaciones u operaciones de crédito por USD 12,316.

Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

7. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación, se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medidos al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	27,159	-	-	-	76,985	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	25,323	-	-	-	15,000	-	-
Total activos financieros	-	52,482	-	-	-	91,985	-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	6,462	-	-	-	485	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
Total pasivos financieros	-	6,462	-	-	-	485	-	-
Instrumentos financieros, netos	-	46,020	-	-	-	91,500	-	-

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Caja	50	50
Bancos (1)	27,109	76,935
	27,159	76,985

(1) Corresponde a depósitos de libre disponibilidad en el Banco Pichincha, Banco Bolivariano y Banco del Pacifico.

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes	25,323	15,000
	25,323	15,000

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	19,665	18,818
Anticipo proveedores	14,729	24,622
	34,394	43,440

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inmuebles para la venta	314,737	314,737
Otros inventarios	1,150	1,150
	315,887	315,887

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

12. MUEBLES, EQUIPOS Y VEHICULOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Muebles, equipos y vehiculos costo:</u>		
Inmuebles	62,249	62,249
Equipo de Oficina	8,203	8,203
Muebles y enseres	2,112	2,769
	<hr/>	<hr/>
Depreciación acumulada	-	-
	<hr/>	<hr/>
	73,221	72,564
	<hr/>	<hr/>

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proveedores locales	6,462	485
	6,462	485

14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Con el IESS	240	243
Con los empleados	29,011	27,689
	29,251	27,932

15. OTROS PASIVOS LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Cuentas por pagar accionistas	138,644	138,644
Otras cuentas por pagar	279,049	304,049
	417,693	442,693

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

16. IMPUESTOS.

16.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	2,733	3,102
Retenciones en la fuente	11,218	8,566
	13,951	11,668
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	1,112	607
Retenciones en la fuente de IR por pagar	9,591	9,555
Impuestos retenidos por pagar	(9,476)	(9,476)
	1,227	686

16.2. Conciliación Tributaria. - La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
(Perdida) antes de impuesto a las ganancias	(28,446)	(28,819)
(Más) Gastos no deducibles	-	-
Utilidad gravable	-	-
Tarifa efectiva de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado	-	-
Anticipo Impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del período	-	-
Crédito tributario a favor de la empresa	8,567	8,567
Saldo a favor	8,567	8,567

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

Aspectos Tributarios.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2017 y 2016.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, partícipes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Rebaja del valor a pagar del saldo del anticipo de impuesto a la renta correspondiente al periodo fiscal 2017.

Mediante Decreto Ejecutivo N° 210 publicado en el Registro Oficial Suplemento N° 135 del 7 de diciembre de 2017, se establece la rebaja del valor a pagar del saldo del Anticipo de Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017 para las personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades bajo las siguientes condiciones:

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2017 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2016.

Precios de transferencia.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas deben respetar el Principio de Plena Competencia.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455, publicada en el Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, el Servicio de Rentas Internas modificó la normativa sobre precios de transferencia y estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas sean superiores a 3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a 15,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia, además estableció las operaciones que no deben ser contempladas para dicho análisis. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicio de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Conjuntamente con la Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 fue publicada a través de la página del Servicio de Rentas Internas la ficha técnica para la estandarización del análisis de precios de transferencia, el cual establece el contenido de presentación del Informe Integral.

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

Resolución NAC-DGERCGC15-00000455:

Artículo 2 (Ámbito de Aplicación): "Los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a tres millones de dólares de los Estados Unidos de América (3,000,000) deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas.

Si tal monto es superior a los quince millones de dólares de los Estados Unidos de América (15,000,000), dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Artículo 3 (Operaciones no contempladas).- "Para efectos de calcular el monto acumulado referido en el artículo anterior para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

g) Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencia al periodo fiscal analizado, siempre que no se presenten alguna de las siguientes condiciones:

2. El sujeto pasivo:

- i. Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- ii. Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- iii. Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- iv. Sea Administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- v. Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables; o,
- vi. Tenga titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales." (lo subrayado y resaltado es nuestro)

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del impuesto a la renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta 15,000.

Al 31 de diciembre de 2017, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 3, literal g), numeral 2 la Compañía no presenta ninguna condición, por ende no están obligados a presentar las operaciones con partes relacionadas locales.

17. CAPITAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el capital social es de USD 10,000 y está constituido por 10,000 acciones ordinarias, nominativas y en circulación con un valor nominal de un dólares cada una.

18. APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACION

Corresponde a los aportes en efectivo recibidos de los accionistas de la Compañía en, entregados para futuros aumentos de capital.

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

19. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades acumuladas.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

20. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Arriendos	50,950	16,940
Venta de inmuebles	-	487,794
	50,950	504,734

21. COSTOS DE VENTAS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Costo de ventas proyecto	-	474,002
	-	474,002

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

22. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Servicios contables	21,990	17,783
Remuneraciones y beneficios	15,891	14,178
Impuestos varios	9,095	9,878
Gastos de viaje	2,949	7,352
Mantenimiento y reparación	14,355	3,567
Otros	4,597	2,951
Seguros	2,879	2,586
Materiales de oficina	1,948	1,256
Honorarios profesionales	5,692	-
	79,396	59,551

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales de la compañía, no mantiene juicios como demandado o demandante.

24. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

25. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, Marzo, 06 del 2018, no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

[Espacio en blanco]

URBASIPO CIA. LTDA.
Notas a los Estados Financieros
(Expresadas en dólares)

26. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de URBASIPO CIA. LTDA. Ltda. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.

José Sierra
Representante Legal



Juan Cevallos
Contador General

INFORME SOBRE OTROS REQUISITOS LEGALES Y REGULADORES

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de **SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIONES S.A. ADINSA** correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2017, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril, 02 2017

GONZÁLEZ & VERGARA AUDITORES

González & Vergara
Audidores y Contadores
SCVS - RNAE 998



Kristian González Torres
RNC 17-1408
SOCIO