

**URBASIPO CIA. LTDA.**

**Estados Financieros  
Al 31 de Diciembre de 2018 y 2017**

## **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 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales. Cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, así como las notas a los estados financieros que incluye un resumen de las políticas contables significativas. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017 cuyo informe de fecha 06 de marzo del 2018, fue emitido con salvedad
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 2018 y 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, 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 2018, 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.

8

#### **Información presentada en adición a los estados financieros**

5. 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.
6. 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.
7. 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.
8. 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**

9. 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.
10. 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.
11. La Administración y los Encargados del Gobierno, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

*B*



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

12. 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.
13. 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.
  - 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 URBASIPO CIA. LTDA., correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2018, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Abril, 09 2019

*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 2018 y 2017

#### 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	25

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

Por los años terminados al,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>Activos</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	38,468	27,159
<b>Activos financieros</b>			
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	9	28,468	25,323
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	10	42,006	34,394
Inventarios	11	315,887	315,887
Activos por impuestos corrientes	16	15,107	13,951
<b>Total activos corrientes</b>		<b>439,936</b>	<b>416,714</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Propiedad y equipo	12	62,249	73,221
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>62,249</b>	<b>73,221</b>
<b>Total activos</b>		<b>502,185</b>	<b>489,935</b>
<b>Pasivos</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Obligaciones financieras corto plazo			
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	13	9,456	6,462
Pasivos por impuestos corrientes	16	5,975	1,227
Otras obligaciones corrientes	14	28,955	29,251
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>44,386</b>	<b>36,940</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
Otros pasivos largo plazo	15	421,693	417,693
<b>Total pasivos no corrientes</b>		<b>421,693</b>	<b>417,693</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>466,079</b>	<b>454,633</b>
<b>Patrimonio neto</b>			
Capital suscrito	17	10,000	10,000
Aportes futura capitalización	18	104,500	104,500
Resultados acumulados	19	(79,197)	(50,752)
Ganancia/(pérdida) neta del período		803	(28,446)
<b>Total patrimonio</b>		<b>36,106</b>	<b>35,302</b>
<b>Total pasivos + patrimonio</b>		<b>502,185</b>	<b>489,935</b>

  
 Hugo Sierra  
 Representante Legal  
 URBASIPO CIA. LTDA.

  
 Juan Cevallos  
 Contador General  
 URBASIPO CIA. LTDA.

Ver políticas de contabilidad significativas  
 y notas a los estados financieros



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

Por los años terminados al,	Notas	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ingresos de actividades ordinarias	20	84,760	50,950
Costo de ventas	21	-	-
Ganancia bruta		84,760	50,950
Gastos administrativos	22	(83,549)	(79,396)
Ganancia antes de participación a los trabajadores e impuesto a la renta		1,211	(28,446)
Participación trabajadores		(182)	-
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta		1,029	(28,446)
Impuesto a la renta corriente		(226)	-
Ganancia (Pérdida) neta del ejercicio		803	(28,446)
Resultado integral total del año		803	(28,446)

  
Hugo Sierra  
Representante Legal  
URBASIPO CIA. LTDA.

  
Juan Cevallos  
Contador General  
URBASIPO CIA. LTDA.


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 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	(50,751)	(28,446)	35,303
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	(28,446)	28,446	-
Resultado del ejercicio	-	-	-	803	803
Saldo Inicial al 31 de diciembre de 2018	10,000	104,500	(79,197)	803	36,106

  
**Sierra Hugo**  
 Representante Legal  
 URBASIPO CIA. LTDA.

  
**Juan Cevallos**  
 Contador General  
 URBASIPO CIA. LTDA.

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, 2018	Diciembre 31, 2017
<b>EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN OPERACIONES:</b>			
Valores recibidos de clientes		72,847	203,049
Pagos a proveedores, empleados y otros		(76,511)	(75,503)
Impuesto a la renta pagado		-	-
Otras entradas y salidas de efectivo		-	(24,449)
<b>Efectivo (utilizado) proveniente de actividades de operación</b>		<b>(3,664)</b>	<b>103,097</b>
<b>EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adiciones/bajas netas de propiedades y equipo	11	10,972	(62,249)
Otras entradas y salidas de efectivo		-	-
<b>Efectivo (utilizado) proveniente de actividades de inversión.</b>		<b>10,972</b>	<b>(62,249)</b>
<b>EFFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Financiación por préstamos a largo plazo		-	-
Otras entradas y otras salidas		4,001	14,272
<b>Efectivo proveniente de actividades de financiamiento</b>		<b>4,001</b>	<b>14,272</b>
<b>Incremento neto en efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<b>11,309</b>	<b>55,120</b>
<b>Efectivo al Inicio del año</b>	8	<b>27,159</b>	<b>21,865</b>
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo</b>		<b>38,468</b>	<b>76,985</b>

  
 Sierra Hugo  
 Representante Legal  
 URBASIPO CIA. LTDA.

  
 Juan Cevallos  
 Contador General  
 URBASIPO CIA. LTDA.

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	11
2.	IMPORTANCIA RELATIVA.	12
3.	ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.	12
4.	POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.	12
4.1.	Bases de presentación.	12
4.2.	Pronunciamientos contables y su aplicación.	13
4.3.	Moneda funcional y de presentación.	17
4.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	17
4.5.	Efectivo.	17
4.6.	Instrumentos financieros.	17
4.7.	Cuentas por cobrar clientes no relacionados.	17
4.8.	Otras cuentas por cobrar no relacionados.	17
4.9.	Inventarios.	17
4.10.	Propiedades, muebles y equipos.	18
4.11.	Deterioro de activos no financieros.	19
4.12.	Cuentas por pagar proveedores no relacionados.	19
4.13.	Pasivos por beneficios a los empleados.	19
4.14.	Impuestos.	20
4.15.	Patrimonio.	20
4.16.	Ingresos de actividades ordinarias.	21
4.18.	Información por segmentos de operación.	22
4.19.	Medio ambiente.	22
4.20.	Estado de flujos de efectivo.	22
4.21.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	22
5.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	22
6.	POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.	23
7.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	25
8.	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO.	25
9.	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.	26
10.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.	26
11.	INVENTARIOS.	26
12.	PROPIEDADES MUEBLES Y EQUIPOS.	27
13.	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR NO RELACIONADAS.	27
14.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	27
15.	OTROS PASIVOS LARGO PLAZO.	28
16.	IMPUESTOS.	28
17.	PATRIMONIO.	32
18.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	33
19.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	34
20.	CONTINGENTES.	34
21.	SANCIONES.	34
22.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	34
23.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	35



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

### 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.

#### 1.1 Situación económica del país.

Durante el 2018 la situación económica del país ha presentado leves indicios de recuperación, sin embargo, los precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, no han recuperado niveles de años anteriores, lo cual continúa afectando la liquidez de ciertos sectores de la economía del país.

Las autoridades continúan enfrentando esta situación y han implementado varias medidas económicas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), incremento en ciertos tributos, entre otras medidas. Si bien el esquema de salvaguardias, que se implementó para restringir las importaciones y mejorar la balanza comercial, se desmontó en junio del 2018, a partir de noviembre de este año se implementó un esquema de tasas arancelarias para ciertos productos en función de los pesos de los productos importados.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

### 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.

### 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.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

### 4.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Los siguientes pronunciamentos 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": Clasificación y medición	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 2 Pagos basados en acciones: Aclaración de contabilización de ciertos tipos de transacciones de pagos basados en acciones	1 de enero de 2018
NIIF 4 "Contratos de seguros"	1 de enero de 2018
NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos"	1 de enero de 2018
NIC 40 Transferencia de propiedades de inversión	1 de enero de 2018

#### 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.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

### **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.

### **CINIIF 22 "Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas".**

Emitida en diciembre de 2017. 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 2 "Pagos basados en acciones".**

Emitida en junio de 2017. 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.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

### **NIIF 4 "Contratos de seguros".**

Emitida en septiembre de 2017. 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.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

- b. Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el IASB, pero no han entrado en vigencia y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Nuevas normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	1 de enero de 2019
Marco conceptual (revisado)	1 de enero de 2020
NIIF 17 Contratos de seguros	1 de enero de 2021
Nuevas interpretaciones	Fecha de aplicación obligatoria
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	1 de enero de 2019
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de enero de 2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero de 2019
NIIF 3 Combinación de negocios	1 de enero de 2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	1 de enero de 2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	1 de enero de 2019
NIC 23 Costos por préstamos	1 de enero de 2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero de 2019
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros de la Compañía.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

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

### 4.5. 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. Instrumentos financieros.

Los activos financieros y pasivos financieros son reconocidos cuando la Compañía se convierte en una parte de las cláusulas contractuales del instrumento negociado.

Los activos financieros y pasivos financieros son medidos inicialmente a valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos financieros y pasivos financieros (distintos de los activos financieros y pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados) son agregados o deducidos del valor razonable de los activos financieros y pasivos financieros, según sea apropiado, en el reconocimiento inicial.

### 4.7. 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.

### 4.8. 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.

### 4.9. Inventarios.

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

## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

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.

### 4.10. 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.

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 período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

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.

#### 4.11. Deterioro de activos no financieros.

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

#### 4.12. 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.

#### 4.13. 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 período 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 período.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

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.

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 periodo 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 periodo 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 periodo en el que se generan.

### 4.14. 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 2018 y 2017 asciende a 25% y 22% respectivamente. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

### 4.15. Patrimonio.

Capital social. - en este grupo contable se registra el monto aportado 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 Socios de la Compañía provenientes de un acuerdo formal de capitalización a corto plazo. Se miden a su valor nominal.

## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

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.

### 4.16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por ventas y servicios son reconocidos por la Compañía considerando el precio establecido en la transacción para el cumplimiento de cada una de las obligaciones de desempeño.

La Compañía reconoce el ingreso cuando se ha dado cumplimiento a las obligaciones de desempeño para la transferencia al cliente de los bienes y servicios comprometidos.

Los ingresos son medidos al valor razonable de la consideración recibida o por recibir y representa los montos a recibir por los servicios provistos en el curso normal de los negocios, neto de los descuentos e impuestos relacionados.

La Compañía reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos puede ser valorado de manera fiable, y es probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la Compañía, según se describe a continuación:

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. Esto ocurre cuando el cliente obtiene el control de los bienes vendidos o suministrados, y no hay obligaciones de desempeño no separables pendientes de cumplirse..

Las ventas 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, se realizan generalmente al amparo de contratos celebrados con clientes o mediante acuerdos verbales, en los cuales se establecen acuerdos entre las partes tales como: precio, descuentos, bonificaciones, multas por incumplimientos, garantías, entre otros).

El momento concreto en que un cliente obtiene el control, toma lugar cuando los productos han sido enviados al lugar indicado por el cliente, los riesgos de pérdida han sido transferidos al cliente y este ha aceptado los productos.

No hay componentes financieros, debido a que la venta es realizada con un periodo promedio de cobro reducido. El cual está de acuerdo a prácticas normales de mercado.



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

### 4.17. 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.

### 4.18. Información por segmentos de operación.

La Compañía opera como un segmento operativo único.

### 4.19. Medio ambiente.

Las actividades de la Compañía no se encuentran dentro de las que pudieren afectar al medio ambiente. Al cierre de los presentes estados financieros no existen obligaciones para resarcir daños y/o restauración de ubicación actual.

### 4.20. 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.

### 4.21. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2017.

## 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, 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:



## Resumen de las Principales Políticas Contables

---

Provisión por cuentas incobrables. - El importe de las pérdidas crediticias esperadas es actualizado en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial del correspondiente activo financiero. La Compañía siempre reconoce PCI durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales, deudores varios y otros deudores. Las pérdidas crediticias esperadas en estos activos financieros son estimadas usando una matriz de provisiones basado en la experiencia histórica de pérdidas crediticias de la Compañía, ajustada por factores que son específicos a los deudores, condiciones económicas generales y una evaluación tanto de la actual, así como también, de la presupuestada dirección de las condiciones en la fecha de reporte, incluyendo el valor del dinero en el tiempo cuando se apropiado.

Para todos los otros instrumentos financieros, la Compañía reconoce PCI durante el tiempo de vida del activo cuando ha habido un aumento significativo en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial. Si, por otro lado, riesgo de crédito en el instrumento financiero no ha aumentado significativamente desde el reconocimiento inicial, la Compañía mide la corrección de valor por pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas en los próximos doce meses.

La evaluación de si deberían ser reconocidas PCI durante el tiempo de vida del activo está basada en aumentos significativos en la probabilidad o riesgo de un incumplimiento que ocurra desde el reconocimiento inicial en lugar de sobre la evidencia de un activo financiero con deterioro de valor crediticio a la fecha de reporte o que ocurra un incumplimiento.

Las PCI durante el tiempo de vida del activo representan las pérdidas crediticias esperadas que resultarán de todos los posibles eventos de incumplimiento durante la vida esperada de un instrumento financiero. En contraste, las PCI esperadas en los próximos doce meses representa la porción de las PCI durante el tiempo de vida del activo que se espera resulten de eventos de incumplimiento sobre un instrumento financiero que sea posible dentro de los 12 meses después de la fecha de reporte.

Vidas útiles. - al final de cada periodo 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.

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, 2018				Diciembre 31, 2017			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
<u>Activos financieros medidos al valor razonable:</u>								
Efectivo y equivalentes al efectivo	-	38,468	-	-	-	27,159	-	-
<u>Activos financieros medido al costo amortizado:</u>								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	-	28,468	-	-	-	25,323	-	-
<b>Total activos financieros</b>	<b>-</b>	<b>66,936</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>52,482</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<u>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</u>								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	9,456	-	-	-	6,462	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>-</b>	<b>9,456</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>6,462</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Instrumentos financieros, netos</b>	<b>-</b>	<b>57,480</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>46,020</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

8. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Caja	50	50
Bancos	38,418	27,109
	<b>38,468</b>	<b>27,159</b>

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

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, 2018	Diciembre 31, 2017
Cientes	28,468	25,323
	28,468	25,323

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	26,826	19,665
Anticipo empleados	370	-
Anticipo proveedores	14,810	14,729
	42,006	34,394

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Inmuebles para la venta	314,737	314,737
Otros inventarios	1,150	1,150
	315,887	315,887



URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

12. PROPIEDADES MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Muebles, equipos y vehículos costo:</u>		
Inmuebles	62,249	62,249
Equipo de Oficina	-	8,203
Muebles y enseres	-	2,769
Depreciación acumulada	-	-
	62,249	73,221

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

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Proveedores locales	9,456	6,462
	9,456	6,462

14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Con el IESS	282	240
Con los empleados	28,491	29,011
Impuesto a la renta por pagar	182	-
	28,955	29,251

URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

15. OTROS PASIVOS LARGO PLAZO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Cuentas por pagar Socios	138,644	138,644
Otras cuentas por pagar	283,049	279,049
	<u>421,693</u>	<u>417,693</u>

16. IMPUESTOS.

16.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al valor agregado	1,993	2,733
Retenciones en la fuente	13,114	11,218
	<u>15,107</u>	<u>13,951</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	226	1,112
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	6,197	1,112
Retenciones en la fuente de IR por pagar	9,932	9,591
Impuestos retenidos por pagar	(10,380)	(9,476)
	<u>5,975</u>	<u>1,227</u>

16.2. Conciliación Tributaria. - La tasa corporativa de impuesto a la renta ecuatoriana es el 25% (22% en 2017), adicionalmente a partir de 2018, las leyes tributarias vigentes establecen que cuando la participación directa o indirecta, individual o conjunta de personas naturales o sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, se liquidará el impuesto a la renta, con la tarifa del 28%;

16.3. La rebaja de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales. - Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta.

URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	1,029	(28,446)
Utilidad gravable	1,029	-
Impuesto a la renta causado 22%	226	-
Tarifa efectiva de impuesto a las ganancias del periodo	22%	-
Impuesto a las ganancias causado	226	-
Anticipo Impuesto a las ganancias	-	-
Impuesto a las ganancias del periodo	226	-
Crédito tributario a favor de la empresa	(13,114)	(11,218)
Saldo a favor	12,888	11,218

**Aspectos Tributarios.**

**Reformas Tributarias.**

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Los principales aspectos introducidos por esta Ley se señalan a continuación:

- Exoneración a los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras (incluyendo paraísos fiscales y jurisdicciones de menor imposición) o de personas naturales no residentes en el Ecuador. Exoneración que no aplica cuando el beneficiario efectivo sea una persona natural residente en el Ecuador; o la sociedad que distribuye el dividendo no cumpla con informar sus beneficiarios efectivos - solo sobre los no informados.
- Se establece un impuesto único aplicable a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos de capital.
- Se elimina la figura del anticipo de impuesto a la renta como impuesto mínimo y el exceso es recuperable cuando no se genere impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones.



Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

- Se mantiene el 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla en informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular es residente en paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea 50% o más de participación.
- Exoneración del impuesto a la renta y de su anticipo por lapsos entre 8 y 20 años a las nuevas inversiones productivas realizadas en sectores priorizados o en industrias básicas definidas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión, tanto para empresas nuevas como existentes.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas por lapsos entre 8 y 20 años en nuevas inversiones productivas con contratos de inversión en los pagos por importación de bienes de capital y materias primas así como en la distribución de dividendos a beneficiarios efectivos.
- Exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas e Impuesto a la renta por reinversión de utilidades en la adquisición de nuevos activos productivos.

Tarifa del impuesto a las ganancias.

Provisión para el año 2018.

La provisión para el impuesto a las ganancias por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 25%.

Con fecha 28 de agosto de 2018 mediante Suplemento del Registro Oficial No. 309 se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Uno de los aspectos principales introducidos por esta Ley se señala a continuación:

- Se mantiene el 25% como la tarifa general para sociedades y el 28% cuando se incumpla en informar el 50% o más de su composición accionaria; o, cuando el titular es residente en paraíso fiscal y existe un beneficiario efectivo residente fiscal del Ecuador, que posea 50% o más de participación.

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 2018 y son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2014 al 2017.

---

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 2018 y 2017, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de 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".



## Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

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:

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 2018, 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. PATRIMONIO.

17.1. **Capital.** - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social es de US\$10,000 y está constituido por 10,000 participaciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y en circulación con un valor nominal de un dólar cada una.



URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

17.2. Aportes para futura capitalización. - Corresponde a los aportes en efectivo recibidos de los socios de la Compañía, entregados para futuros aumentos de capital.

17.3. Resultados acumulados.

Pérdidas acumuladas.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha. La ganancia neta y la pérdida neta por los periodos terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017 fueron de 772 y (28,446) respectivamente y mantienen un déficit acumulado de (79,197) y (50,752), respectivamente.

El futuro de la Compañía dependerá principalmente de la decisión de la Administración respecto a la continuidad de sus operaciones. Los estados financieros no incluyen ningún ajuste relacionado con la recuperación y clasificación de los montos de los activos y pasivos, que podrían resultar de esta incertidumbre.

La Ley de Régimen Tributario Interno y el Reglamento General de Aplicación del Impuesto a la Renta, permiten amortizar las pérdidas de ejercicios anteriores dentro de los cinco ejercicios siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que su valor monetario no sobrepase el 25% de la utilidad gravable del año.

18. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Arriendos	84,760	50,950
	84,760	50,950

**URBASIPO CIA. LTDA.****Notas a los Estados Financieros****(Expresadas en dólares)****19. GASTOS ADMINISTRATIVOS.**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2018	Diciembre 31, 2017
Servicios contables	16,615	21,990
Remuneraciones y beneficios	16,869	15,891
Impuestos varios	4,761	9,095
Gastos de viaje	2,450	2,949
Mantenimiento y reparación	18,214	14,355
Otros	10,174	4,597
Seguros	2,061	2,879
Servicios básico	2,998	-
Materiales de oficina	214	1,948
Servicios ocasionales	2,530	-
Honorarios profesionales	6,663	5,692
	<b>83,549</b>	<b>79,396</b>

**20. CONTINGENTES.**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, de acuerdo a los asesores legales de la compañía, no mantiene juicios como demandado o demandante.

**21. 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 2018 y 2017.

**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 2018 y 2017.

**22. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.**

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, Abril, 09 del 2019, 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.

URBASIPO CIA. LTDA.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en dólares)

---

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de URBASIPO CIA. LTDA. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Hugo Sierra  
Representante Legal



Juan Cevallos  
Contador General