URBASIPO CIA. LTDA.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

GONZALEZ VERGARA
auditores

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 2019 y 2018, 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 2018 cuyo informe de fecha 09 de abril del 2019, 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 2019 y 2018, 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 realizo el Estudio Actuarial 2019, por lo cual no pudimos determinar los posibles efectos sobre los Estados Financieros de la cuenta obligaciones por beneficios definidos.

4. Nuestra auditoria fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoria (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 auditoria 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 auditoria que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Énfasis

Como se menciona en la Nota "26" (Hechos posteriores a la fecha del balance) de los estados financieros adjuntos, en lo que respecta al brote del nuevo coronavirus Covid-19 que fue declarado como una pandemia global por la Organización Mundial de la Salud (OMS) en marzo de 2020, nuestra opinión no ha sido modificada respecto de este asunto.

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.

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 2019, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

Mayo, 06 2020

González & Vergara Auditores

González & Vergara
Auditores y Contadores
SCVS - RNAE 998

Kristian González Torres
RNC 17-1408
SOCIO

URBASIPO CIA. LTDA.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre de 2019 y 2018

CONTENIDO: **PÁGINA:**

- Estados de Situación Financiera 6
- Estado de Resultados 7
- Estados de Cambios en el Patrimonio 8
- Estados de Flujos de Efectivo - Método Directo 9
- Conciliación Estado de Flujo de Efectivo - 10
- Resumen de las Principales Políticas Contables 11
- Notas a los Estados Financieros 22

URBASIPO CIA. LTDA.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresados en dólares)

Por los años terminados al,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	8	14,987	38,468
Activos financieros			
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	9	28,837	28,468
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	10	433,169	42,006
Inventarios	11	1,150	315,887
Activos por impuestos corrientes	17	14,372	15,107
Total activos corrientes		**492,515**	**439,936**
Activos no corrientes			
Propiedad, muebles y equipos	12	73,221	62,249
Total activos no corrientes		**73,221**	**62,249**
Total activos		**565,736**	**502,185**
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	13	-	9,456
Pasivos por impuestos corrientes	17	(679)	5,975
Otras obligaciones corrientes	14	32,198	28,955
Otros pasivos corrientes	15	27,540	-
Total pasivos corrientes		**59,059**	**44,386**
Pasivos no corrientes			
Otros pasivos no corrientes	16	466,404	421,693
Total pasivos no corrientes		**466,404**	**421,693**
Total pasivos		**525,463**	**466,079**
Patrimonio neto			
Capital social	18.1	10,000	10,000
Aportes futura capitalizacion	18.2	104,500	104,500
Resultados acumulados	18.3	(77,988)	(79,197)
Ganancia neta del ejercicio		3,761	803
Total patrimonio		40,273	36,106
Total pasivos + patrimonio		**565,736**	**502,185**

Rafael Luque
Representante Legal
URBASIPO CIA. LTDA.

Jefferson Terán
Contador General
URBASIPO CIA. LTDA.

Ver politicas 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, 2019	Diciembre 31, 2018
Ingresos de actividades ordinarias	19	62,620	84,760
Ganancia bruta		62,620	84,760
Gastos administrativos	20	(56,947)	(83,549)
Ganancia antes de participación a los trabajadores e impuesto a la renta		5,673	1,211
Participación trabajadores		(851)	(182)
Ganancia antes de provisión para impuesto a la renta		4,822	1,029
Impuesto a la renta corriente		(1,061)	(226)
Ganancia (Perdida) neta del ejercicio		3,761	803
Resultado integral total del año		3,761	803

Rafael Luque
Representante Legal
URBASIPO CIA. LTDA.

Jefferson Terán
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 social	Aporte futuras capitalizaciones	Resultados acumuladas	Resultado del ejercicio	Total
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2018	10,000	104,500	(79,197)	803	36,106
Transferencia de resultados a otras cuentas	-	-	803	(803)	-
Otros cambios	-	-	406	-	406
Resultado del ejercicio	-	-	-	3,761	3,761
Saldo inicial al 31 de diciembre de 2019	10,000	104,500	(77,988)	3,761	40,273

Rafael Luque
Representante Legal
URBASIPO CIA. LTDA.

Jefferson Terán
Contador General
URBASIPO CIA. LTDA.

Ver politicas 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, 2019	Diciembre 31, 2018
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN OPERACIONES:			
Valores recibidos de clientes		(328,177)	72,847
Pagos a proveedores, empleados y otros		270,777	(76,511)
Impuesto a la renta pagado		(226)	-
Otras entradas y salidas de efectivo		406	-
Efectivo (utilizado) proveniente de actividades de operación		(57,220)	(3,664)
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adiciones/bajas netas de propiedades y equipo	11	(10,972)	10,972
Efectivo (utilizado) de actividades de inversión.		(10,972)	10,972
EFECTIVO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Otras entradas y otras salidas		44,711	4,001
Efectivo proveniente (utilizado) de actividades de financiamiento		44,711	4,001
Incremento neto en efectivo		(23,481)	11,309
Efectivo al inicio del año		38,468	27,159
Efectivo	8	**14,987**	**38,468**

Rafael Luque
Representante Legal
URBASIPO CIA. LTDA.

Jefferson Terán
Contador General
URBASIPO CIA. LTDA.

Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros

URBASIPO CIA. LTDA.

CONCILIACIÓN ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
(Expresado en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
CONCILIACION DE LA UTILIDAD ANTES DE IMPUESTOS DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES:			
Utilidad antes de Impuestos		5,673	1,211
Ajustes para conciliar la Utilidad Antes de Impuestos con el efectivo utilizado por las actividades de operación:			
Provisión para obligaciones con los trabajadores e impuesto a la renta		1,912	408
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS			
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar		(390,797)	(11,913)
Disminución en inventarios y gastos pagados por anticipado		315,143	-
Disminución (aumento) en cuentas por pagar y gastos acumulados		11,257	6,630
EFECTIVO NETO PROVISTO (UTILIZADO) POR LAS ACTIVIDADES DE OPERACION		(57,220)	(3,664)

Rafael Luque
Representante Legal
URBASIPO CIA. LTDA.

Jefferson Terán
Contador General
URBASIPO CIA. LTDA.

Ver políticas de contabilidad significativas
y notas a los estados financieros

Índice

1.	IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.	11
2.	IMPORTANCIA RELATIVA.	11
3.	ESTRUCTURA DE LAS NOTAS.	12
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.	14
4.4.	Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.	14
4.5.	Efectivo.	14
4.6.	Instrumentos financieros.	14
4.7.	Cuentas por cobrar clientes no relacionados.	14
4.8.	Otras cuentas por cobrar no relacionados.	14
4.9.	Inventarios.	14
4.10.	Propiedades, muebles y equipos.	15
4.11.	Arrendamientos	16
4.12.	Cuentas por pagar proveedores no relacionados.	16
4.13.	Pasivos por beneficios a los empleados.	16
4.14.	Otros pasivos corrientes y no corrientes.	17
4.15.	Impuestos.	17
4.16.	Patrimonio.	17
4.17.	Ingresos de actividades ordinarias.	18
4.18.	Gastos.	19
4.19.	Información por segmentos de operación.	19
4.20.	Medio ambiente.	19
4.21.	Estado de flujos de efectivo.	19
4.22.	Cambios en políticas y estimaciones contables.	19
5.	ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.	20
6.	POLITICA DE GESTION DE RIESGOS.	21
7.	CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	22
8.	EFECTIVO	22
9.	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.	23
10.	OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.	23
11.	INVENTARIOS.	23
12.	PROPIEDADES MUEBLES Y EQUIPOS.	24
13.	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADAS.	24
14.	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.	24
15.	OTROS PASIVOS CORRIENTES	25
16.	OTROS PASIVOS NO CORRIENTES	25
17.	IMPUESTOS.	25
18.	PATRIMONIO.	36
19.	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.	36
20.	GASTOS ADMINISTRATIVOS.	37
21.	CONTINGENTES.	37
22.	SANCIONES.	37
23.	HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.	37
24.	APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	38

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 año 2019 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.

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 en función a las Normas Internacionales de Información Financiera vigentes al 31 de diciembre de 2019, se presentan 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), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes Al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

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, interpretaciones y enmiendas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 16 "Arrendamientos"	01-Ene-2019
Nuevas interpretaciones	
CINIIF 23 Incertidumbre sobre tratamiento de impuesto a las ganancias	01-Ene-2019
Enmiendas NIIF's	
NIIF 9 Cláusulas de prepago con compensación negativa	01-Ene-2019
NIC 19 Modificación, reducción o liquidación del plan	01-Ene-2019
NIIF 11 Acuerdos conjuntos	01-Ene-2019
NIC 12 Impuesto sobre la renta	01-Ene-2019
NIC 23 Costos por préstamos	01-Ene-2019
NIC 28 Participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	01-Ene-2019

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 17 Contratos de seguros	1-Ene-2021
Enmiendas a NIIF's	Fecha de aplicación obligatoria
NIC 1 Presentación de Estados Financieros	1-Ene-2020
NIC 8 Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1-Ene-2020
NIIF 3 Combinación de negocios	1-Ene-2020
NIIF 10 Estados financieros consolidados	Por determinar

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

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 período.

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 relacionados y 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.

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, muebles y equipos, 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, muebles y equipos 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.

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. Arrendamientos

A partir del año 2019 entró en vigencia la NIIF16 "Arrendamientos", que establece un nuevo modelo de reconocimiento contable relacionado con los arrendamientos. Para los efectos de la primera aplicación y de acuerdo a NIIF16 "Arrendamientos" se optó por el método retrospectivo modificado.

Conforme a NIIF 16 "Arrendamientos" la Compañía analiza el fondo económico del acuerdo, para determinar si un contrato es, o contiene, un arrendamiento, evaluando si el acuerdo transfiere el derecho a controlar el uso de un activo identificado por un periodo de tiempo a cambio de una contraprestación. Se considera que existe control si el cliente tiene i) derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos procedentes del uso de un activo identificado; y ii) derecho a dirigir el uso del activo.

Los arrendamientos de corto plazo, igual o inferior a un año, o arrendamiento de activos de bajo valor se exceptúan de la aplicación de los criterios de reconocimiento descritos anteriormente, registrando los pagos asociados con el arrendamiento como un gasto de forma lineal a lo largo del plazo del arrendamiento.

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 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.

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 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 periodo en el que se generan; las nuevas mediciones del pasivo por beneficios definidos se denominan ganancias y pérdidas actuariales y son reconocidos como partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo en Otros Resultados Integrales

4.14. Otros pasivos corrientes y no corrientes.

En este grupo contable se registran las obligaciones en favor de acreedores no relacionados adquiridos en actividades distintas al curso normal de negocio. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal menos las pérdidas por deterioro del valor.

Para los otros pasivos no corrientes su medición inicial es por su valor nominal y posteriormente se miden a su costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva menos las pérdidas por deterioro del valor.

4.15. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes. - en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, asi 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 2019 y 2018 asciende a 25%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo en el que se genera.

4.16. 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.

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.

4.17. 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.

- Venta de servicios: los ingresos por ventas de servicios se reconocen cuando pueden ser estimados con fiabilidad y en función a los servicios efectivamente prestados a la fecha de cierre de los estados financieros.

- Ingresos por intereses: los intereses se reconocen usando el método de tasa de interés efectiva.

- Ingresos diferidos: los ingresos diferidos, corresponden a valores percibidos anticipadamente en virtud de un contrato de usufructo suscrito. Estos ingresos se amortizan linealmente con abono a resultados sobre base devengada.

4.18. Gastos.

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.

4.19. Información por segmentos de operación.

La Compañía opera como un segmento operativo único.

4.20. 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.

4.21. 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.

4.22. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2018.

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:

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 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, 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 cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio.

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.

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, 2019				Diciembre 31, 2018			
	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	14,987	-	-	-	38,468		-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionados	28,837		-	-	28,468		-	-
Total activos financieros	43,824		-	-	66,936		-	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar proveedores no relacionados	-	-	-	-	9,456	-	-	-
Total pasivos financieros	-	-	-	-	9,456	-	-	-
Instrumentos financieros, netos	43,824	-	-	-	57,480	-	-	-

8. EFECTIVO

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Caja		50	50
Bancos	(1)	14,937	38,418
		14,987	38,468

9. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Clientes	28,837	28,468
	28,837	28,468

10. OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	422,542	26,826
Anticipo empleados	370	370
Anticipo proveedores	10,257	14,810
	433,169	42,006

11. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Inmuebles para la venta	-	314,737
Otros inventarios	1,150	1,150
	1,150	315,887

12. PROPIEDADES MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Propiedad, muebles y equipo costo:		
Inmuebles	62,249	62,249
Equipo de Oficina	8,203	-
Muebles y enseres	2,769	-
	73,221	62,249

13. CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES NO RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores locales	-	9,456
	-	9,456

14. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Con el IESS	226	282
Con los empleados	31,121	28,491
Participación trabajadores por pagar	851	182
	32,198	28,955

15. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Anticipo Clientes	27,540	-
	27,540	-

16. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por pagar Socios	138,644	138,644
Otras cuentas por pagar	327,760	283,049
	466,404	421,693

17. IMPUESTOS.

17.1. Activos y pasivos del año corriente.

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Activos por impuestos corrientes:		
Impuesto al valor agregado	1,993	1,993
Retenciones en la fuente	12,379	13,114
	14,372	15,107
Pasivos por impuestos corrientes:		
Impuesto a la renta por pagar	1,061	226
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	4,437	6,197
Retenciones en la fuente de IR por pagar	11,190	9,932
Impuestos retenidos por pagar	(17,367)	(10,380)
	(679)	5,975

17.2. **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, 2019	Diciembre 31, 2018
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias	4,822	1,029
Utilidad (pérdida) gravable	4,822	1,029
Tasa de impuesto a las ganancias del período	22%	22%
Impuesto a las ganancias causado 22%	1,061	226
Impuesto a las ganancias causado del período	1,061	226
Impuesto a las ganancias del período	1,061	226
Crédito tributario a favor de la empresa	(13,440)	(13,114)
Saldo por pagar (a favor)	(12,379)	(12,888)

Aspectos Tributarios.

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2019 y 2018.

La provisión para el año terminado el 31 de diciembre de 2019 y al 31 de diciembre de 2018 corresponde al valor del anticipo de impuesto a la renta de acuerdo con el artículo N. 80 del reglamento a la Ley Orgánica de Régimen tributario Interno.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del impuesto a la renta para sociedades es el 25%; sin embargo, si una empresa tiene accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, cuyo beneficiario efectivo de tales acciones sea una persona natural residente en Ecuador, con una participación directa o indirecta superior o igual al 50% su tarifa de impuesto a la renta se incrementará en 3 puntos porcentuales. Si la participación es menor al 50% del total de acciones, los 3 puntos porcentuales se incrementarán sobre la porción de accionistas residentes o establecidos en paraísos fiscales cuyo beneficiario efectivo se una persona natural residente en Ecuador.
Adicionalmente se incrementará 3 puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta sobre la porción que se haya incumplido con la presentación de información relacionada a la participación de sus accionistas hasta las fechas establecidas en la normativa tributaria (Anexo APS febrero de cada año).

Las sociedades consideradas como microempresas deberán deducir adicionalmente el valor de una fracción básica desgravada con tarifa cero de impuesto a la renta para personas naturales (US$11.310,00 para 2019).

Adicionalmente las micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales tendrán una reducción de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (22%), dicho beneficio se aplicará siempre que se mantenga o incremente el empleo.

Pago mínimo de impuesto a las ganancias

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial Suplemento No. 94, del 23 de diciembre de 2009, hasta el ejercicio fiscal 2018, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado al pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la renta sin derecho a crédito tributario posterior.

A partir del ejercicio fiscal 2016 y hasta el ejercicio fiscal 2018, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2019, si el anticipo determinado y pagado es superior al impuesto a la renta causado, el exceso es sujeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas. Esto en virtud de que el anticipo de impuesto a la renta dejó de ser el mínimo valor a pagar por concepto de impuesto a la renta.

Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria

A la fecha de emisión de los estados financieros, las declaraciones de impuestos son susceptibles de revisión por parte de la Administración Tributaria las declaraciones de los años 2016 al 2018.

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 del 2019 y 2018, 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 (Arm's Length).

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 US$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y por un monto superior a US$15,000,000 deben presentar adicional al anexo, 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 Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

En la referida resolución también se indica que para determinar los montos acumulados indicados en el párrafo anterior, no se deberá considerar las siguientes operaciones:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos imputables a tales ingresos
- Operaciones con entidades de derecho público ecuatoriano o empresas públicas ecuatorianas
- Operaciones que estén cubiertas por una metodología aprobada vía absolución de consulta previa de valoración
- Operaciones con otras partes relacionadas locales, siempre que no se cumplan condiciones determinadas en dicha resolución.

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.
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 US$15.000.

Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía no ha registrado operaciones con partes relacionadas que superen los montos antes citados, por lo tanto, la Compañía no está obligada a la presentación del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia.

Otros asuntos

Con fecha 21 de agosto de 2018, se publica la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias:

1. Incentivos específicos para la atracción de inversiones privadas

   a. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados

      - 12 años contados desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles a la nueva inversión, siempre que éstas se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
      - 8 años contados desde el primer año en el que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión, para aquellas que se realicen dentro de áreas urbanas de Quito y Guayaquil
      - Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica cuando la sociedad genere empleo neto. Si las nuevas inversiones productivas se ejecutan en sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, la exoneración será de 15 años

   b. Exoneración del ISD en los siguientes casos:

      Para las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, en los pagos realizados por:

      - Importaciones de bienes de capital y materia prima necesarias para el desarrollo del proyecto, hasta los montos y plazos establecidos en el contrato
      - Dividendos distribuidos, después del pago del impuesto a la renta, durante el plazo indicado en el contrato, siempre que la inversión provenga del extranjero y se demuestre el ingreso de divisas al país

      Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD los pagos al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador

c. Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas

- Exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión
- El plazo se ampliará por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos
- Para sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto

2. Principales reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno

a. Exención del impuesto a la renta, sobre las utilidades, rendimientos o beneficios netos que se distribuyan a los accionistas de sociedades, cuotas habientes de fondos colectivos o inversionistas en valores provenientes de fideicomisos de titularización en el Ecuador, siempre que cumplan determinadas condiciones.

b. Se incorpora los siguientes sectores como prioritarios, los cuales también pueden acogerse a la exoneración del impuesto a la renta:

- Sector agrícola
- Oleoquímica
- Cinematografía y audivisuales y eventos internacionales
- Exportación de servicios
- Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en linea
- Eficiencia energética
- Industrias de materiales y tecnología de construcción sustentables
- Sector industrial, agroindustrial y agroasociativo.

c. Se amplía el límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.

d. Se establece la exoneración del impuesto a la renta por 20 años para los emprendimientos de turismo comunitario y/o asociativos, de micro, pequeñas y medianas empresas.

e. Para los exportadores habituales y el sector turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos destinados a la promoción y publicidad.

f. Se establece la deducción de costos y gastos por publicidad o patrocinio deportivo que sean realizados dentro del programa plan estratégico para el desarrollo deportivo.

g. La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.

h. El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.

i. Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.

j. Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.

k. Se incluye como bienes gravados con tarifa 0% de IVA a la compra de

- Vehículos eléctricos para uso particular, transporte público y de carga
- Baterías, cargadores, cargadores para electrolineras para vehículos híbridos y eléctricos
- Paneles solares y plantas para el tratamiento de aguas residuales
- Barcos pesqueros de construcción nueva de astillero

l. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social.

m. Tarifa 0% de IVA en renta de tierras para uso agrícola.

n. Devolución de IVA para exportadores de servicios.

o. Devolución de IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social, sobre el impuesto pagado en las adquisiciones locales de bienes y servicios empleados para el desarrollo del proyecto.

p. Uso del crédito tributario de IVA, pagado en compras o retenido por clientes, se limita a 5 años.

q. Devolución del IVA pagado en actividades de producción audiovisuales, televisivas y cinematográficas.

r. Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.

3. Reformas a la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria en Ecuador

a. Se excluye como hecho generado del ISD a las compensaciones.

b. Se incluye en las exoneraciones del ISD los pagos por concepto de:
   - Transferencias o envíos efectuados a entidades financieras del exterior en atención al cumplimiento de condiciones establecidas para el otorgamiento de sus créditos
   - Amortización de capital e intereses de créditos otorgados por intermediarios financieros u otro tipo de instituciones debidamente calificadas
   - Pagos por mantenimiento de barcos de astillero

c. Se establece la devolución del ISD para exportadores habituales en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital y también para las comisiones de servicios de turismo receptivo

4. Disposiciones

a. Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años
b. En base a las condiciones de las finanzas públicas y la balanza de pagos, se podrá reducir la tarifa de impuesto a la salida de divisas
c. En el caso de órdenes de pago no canceladas en 30 días a proveedores de bienes y servicios de las instituciones descritas en los numerales 1 y 3 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador, tales proveedores podrán pagar sin intereses sus obligaciones tributarias hasta el mes siguiente de efectuada la transferencia

d. Los incentivos para la atracción de inversiones privadas tendrán una vigencia de 24 meses, plazo dentro del cual se deberá iniciar la nueva inversión productiva

Con fecha 31 de diciembre de 2019, se publica la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, en la cual en resumen se realiza las siguientes reformas tributarias principales:

Impuesto a la renta

a. Están exentos de impuesto a la renta únicamente los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades residentes nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales. La capitalización de utilidades no será considerada como distribución de dividendos.

   Se considera como ingreso gravado el 40% del dividendo efectivamente distribuido. La sociedad que los reparte deberá actuar como agente de retención sobre el ingreso gravado, de la siguiente manera:

   - Retención de hasta el 25%, si se reparte a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador
   - Retención del 25% si se reparte en favor de personas naturales o jurídicas, no residentes en Ecuador
   - Retención del 35% si se reparte en favor de accionistas constituidos o ubicados en paraísos fiscales, o cuando no se haya cumplido el deber de informar sobre los propietarios de los títulos representativos de capital (accionistas, socios, beneficiarios)

b. Para quienes produzcan o comercialicen productos agropecuarios que se mantengan en estado natural (sectores agrícola, avícola, pecuario, apícola, cunícola y carnes) podrán acogerse al impuesto a la renta único, mediante el cual, el impuesto es calculado con base en una tabla de ingresos progresivos aplicando una tarifa desde el 0% hasta el 2% sobre los ingresos, más un impuesto sobre la fracción básica.

c. Para las actividades del sector bananero se establece el impuesto a la renta único, que implica el pago de una tarifa de hasta el 2% sobre los ingresos brutos obtenidos por producción y venta local de banano; y del 3% sobre los ingresos generados por exportación de banano.

d. Se elimina la obligación de determinar y pagar el anticipo de impuesto a la renta, el cual podrá ser pagado de manera voluntaria, aplicando una formula equivalente al 50% del impuesto causado menos retenciones.

e. Se elimina la deducción de gastos personales para personas naturales que tengan ingresos superiores a US$ 100.000, excepto cuando se trate de gastos de salud por enfermedades catastróficas, raras o huérfanas.

f. Para los bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria, los intereses sobre créditos externos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre y cuando el monto total de estos préstamos no sea mayor al 300% con respecto al patrimonio. Para otras sociedades y personas naturales, los intereses sobre créditos otorgados por partes relacionadas, serán deducibles siempre que el interés no sea mayor al 20% de la utilidad antes de participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones. El exceso de las relaciones indicadas será no deducible.

g. Serán deducibles las provisiones por desahucio y jubilación patronal respaldados en estudios actuariales. Para la jubilación la deducción aplicará sobre empleados con tiempo de servicio mayor a 10 años con el mismo empleador, y los aportes en efectivo de estas provisiones sean administradas por empresas especializadas.

h. Se establece una deducción adicional del 50% sobre los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales

i. Se podrá deducir un 50% adicional sobre los seguros contratados para seguros de crédito para la exportación

j. Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas, y proyectos deportivos previamente calificados

k. Serán deducibles las donaciones a entidades educativas para carreras de pregrado y posgrado afines a ciencias de la educación, hasta el 1% de ingresos gravados

l. Se incluye como sectores prioritarios a servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos, servicios culturales y artísticos

Impuesto al valor agregado

a. Se grava con tarifa 0% a las flores, follajes, ramas cortadas, cultivo agrícola o actividad agropecuaria, tractores de llantas de hasta 300 hp, glucómetros, lancetas, tiras reactivas para medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos, papel periódico, y para el sector pesquero industrial en la compra de embarcaciones, maquinaria y materiales.

b. Se incluye como hecho generador del IVA (tarifa 12%) la importación de servicios digitales

c. Se incluye como servicios gravados con el 0% de IVA el suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube, y recarga eléctrica de vehículos

d. Se excluye como agentes de retención de IVA a los exportadores y a los operadores de turismo que facturan turismo receptivo. Se incluye como agentes de retención a las emisoras de tarjetas de crédito por pagos de servicios digitales

Impuesto a los consumos especiales

a. Se incrementa del 25% al 30% los márgenes mínimos de comercialización para el cálculo del ICE.

b. Se establecen reformas en cuanto a la determinación de la base imponible y tarifas para el pago del ICE, especialmente en cuanto a fundas plásticas, telefonía móvil, cervezas

Impuesto a la salida de divisas

a. Respecto a la exoneración del ISD en pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses a instituciones financieras internacionales o entidades no financieras calificadas destinadas a financiamiento de vivienda, microcrédito, derechos representativos de capital, se reduce de 360 a 180 días el plazo mínimo

b. En la exoneración del pago de ISD en dividendos distribuidos por sociedades de Ecuador, luego del pago de impuesto a la renta a favor de otras sociedades extranjeras o personas naturales no residentes en el Ecuador, se incluye los pagos a beneficiarios ubicados o constituidos en paraísos fiscales

c. Los pagos al exterior por rendimientos financieros, ganancias de capital y capital de inversiones provenientes del exterior (ingresadas al mercado de valores) o de aquellas destinadas para vivienda, no estarán condicionadas al plazo mínimo 360 días en el país.

Otras reformas

a. Se establece el régimen impositivo para microempresas el cual implica el pago del impuesto a la renta del 2% sobre ingresos brutos, presentación de declaraciones semestrales de IVA e ICE, no obligación de actuar como agente de retención, excepto en importación de servicios.

b. Se establece una contribución temporal para contribuyentes que en el año 2018 tuvieron ingresos gravados mayores a US$ 1.000.000, la cual deberá ser pagada en los años 2020, 2021 y 2022, considerando una tarifa que va del 0,10% hasta el 0,20% sobre los ingresos del 2018. Esta contribución no es deducible y tampoco puede ser utilizada como crédito tributario.

Los exportadores podrán acceder a un mecanismo de devolución simplificada de tributos al comercio exterior, excepto el IVA.

18. PATRIMONIO.

18.1. Capital. - Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

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

18.3. Resultados acumulados.

Pérdidas acumuladas.

Los estados financieros adjuntos fueron preparados considerando que la Compañía continuará como un negocio en marcha.

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.

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Arriendos	62,620	84,760
	62,620	84,760

20. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Remuneraciones y beneficios	14,700	16,869
Mantenimiento y reparación	9,612	18,214
Servicios contables	8,662	16,615
Honorarios profesionales	4,990	6,663
Seguros	3,598	2,061
Impuestos varios	3,387	4,761
Servicios ocasionales	3,080	2,530
Otros	3,000	10,174
Servicios básico	2,943	2,998
Gastos de viaje	2,905	2,450
Materiales de oficina	70	214
	56,947	**83,549**

21. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, de acuerdo a los asesores legales de la compañía, no mantiene juicios como demandado o demandante.

22. 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 2019 y 2018.

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 2019 y 2018.

23. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A la fecha de emisión de estos estados financieros (Mayo 06, del 2020), el mundo se ha visto afectado por la pandemia del nuevo virus Covid-19. Ante tal situación, el Gobierno Ecuatoriano con fecha 17 de marzo del 2020, emite el Decreto Ejecutivo No. 1017, en el que se declara el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, y en la que suspende la libertad de tránsito con la finalidad

especifica de mantener la cuarentena comunitaria obligatoria. Dichas medidas pueden causar un impacto negativo en: ventas, recuperación de cartera, nómina, etc. La Administración de la Compañía a la fecha no puede evaluar los posibles impactos que pudieren existir en su posición financiera y en resultado de las operaciones, por la crisis sanitaria.

En este sentido, la Administración prevé que a partir del segundo trimestre y si las circunstancias así lo permiten una vez superada la situación en el país, procederá a tomar las medidas necesarias para mitigar el impacto en las operaciones de la Compañía.

24. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 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.

Rafael Luque	Jefferson Terán
Representante Legal	Contador General