

**URBASIPO CIA. LTDA.**

Estados Financieros

31 diciembre 2016

## URBASIPO CIA. LTDA.

### Notas a los Estados Financieros

31 diciembre 2016

#### 1. Entidad que reporta

Urbasipo Cia. Ltda. fue constituida en Ecuador mediante escritura otorgada el 05 de febrero de 2013 y autorizada mediante resolución de la Superintendencia de Compañías No. SC-II-DJC-Q.13.000760 del 15 de febrero de 2013. La dirección registrada de la compañía es Avenida Mariano Echeverría OE3-46 y Avenida Brasil, Quito Ecuador.

La actividad principal de la compañía es actividades de construcción e inmobiliaria.

#### 2. Bases de Preparación de los Estados Financieros

##### a. Declaración de cumplimiento

Los Estados Financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con lo previsto en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Estos Estados Financieros fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía el 15 de marzo de 2017 y fueron aprobados por la junta general de accionistas realizada el 16 de marzo de 2017.

##### b. Bases de Medición

Los estados financieros se han preparado sobre la base del principio de costo histórico.

##### c. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están expresados en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, con constituye la moneda funcional de la compañía y de circulación legal en el Ecuador.

##### d. Uso de Juicios y Estimados

La preparación de los estados financieros de acuerdo con lo previsto en las NIIF requiere que la administración de la compañía realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos. Los resultados reales pueden diferir de tales estimaciones, la variación entre la estimación y el valor real se registra en el año en el cual se registra la variación.

#### 3. Políticas de Contabilidad significativas

Las políticas de activos y pasivos descritas a continuación han sido aplicadas consistentemente a todos los periodos presentados en estos estados financieros, a menos que otro criterio sea indicado.

##### a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos se clasifican en función de su vencimiento; es decir como corrientes aquellos con vencimiento igual o menor a 12 meses desde la fecha de los estados financieros, y como no corrientes los de vencimiento posterior a dicho periodo.

## b. Instrumentos Financieros

### b.1 Activos Financieros – Reconocimiento y baja

La compañía reconoce inicialmente los préstamos y partidas por cobrar y los instrumentos de deuda en la fecha en la cual se originan. Los otros activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente en la fecha de contratación.

La compañía da de baja un activo financiero cuando los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo derivado del activo expiran, o cuando transfiere los derechos a recibir los flujos de efectivo contractuales del activo financiero en una transacción en la cual se transfieren sustancialmente todos los riesgos y beneficios relacionados con la propiedad del activo financiero. Cualquier participación en los activos financieros transferidos que sea creada o retenida por la compañía, se reconoce como un activo o pasivo separado.

La compañía da de baja un pasivo financiero cuando sus obligaciones contractuales son pagadas o canceladas, o estas han expirado.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando la compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

### b.2 Activos Financieros – Medición

Los activos financieros mantenidos hasta el vencimiento, préstamos y partidas por cobrar, se reconocen inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.

### b.3 Pasivos Financieros – Medición

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable menos los costos de transacción directamente atribuibles. Posterior al reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se valoran al costo amortizado usando el método de interés efectivo. La compañía tiene los siguientes pasivos financieros: Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

## c. Inventarios

Los inventarios se presentan al menor valor entre el costo y el valor neto de realización. El costo se determina por el método promedio ponderado, e incluye todos los costos incurridos para adquirir los inventarios y llevarlos a su localización y condición actual. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

## d. Proyectos en curso

Las partidas de proyectos en curso son valoradas al costo y se clasifican como activos siempre que sea probable que las mismas sean recuperables en el futuro, a través de las ventas y/o de la prestación de servicios. Estas partidas corresponden a:

d.1 Costo de bienes y servicios necesarios para la construcción de edificios e inmuebles para posterior venta.

e. Activos Fijos

Las partidas de propiedad, mobiliario y equipos utilizadas para las operaciones normales de la compañía son valoradas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro. Cualquier ganancia o pérdida de la disposición de un elemento se reconoce en resultados en el periodo que se realiza la disposición.

Las mejoras y renovaciones mayores que incrementan la vida útil del activo, son capitalizadas solo si es probable que se deriven de ellas beneficios económicos futuros para la compañía y su costo puede ser estimado de manera fiable.

Los inmuebles que se construyen para la venta, se registran en la cuenta Proyectos en Curso, y se reclasifican al Costo de Ventas en la medida que se ejecutan las ventas.

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de línea recta considerando la vida útil estimada para cada componente de propiedad, mobiliario y equipos. El método de depreciación y las vidas útiles son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Las vidas útiles estimadas para los periodos actuales y comparativos son los siguientes:

Oficinas	20 años
Equipos de computación	3 años
Vehículos	5 años
Muebles enseres y equipos	10 años

f. Activos arrendados

La clasificación del arrendamiento de activos depende de si la compañía asume sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad, en tal caso se clasifican como financieros, caso contrario se clasifican como operativos.

g. Deterioro de valor

Los activos financieros son evaluados por la compañía en cada fecha de presentación de los estados financieros, para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro.

La evidencia objetiva que un activo financiero está deteriorado puede incluir el incumplimiento de pago por parte de un deudor, la reestructuración de un valor adeudado a la compañía en términos que esta no consideraría en otras circunstancias, indicadores que el deudor o emisor se declarara en bancarota, cambios adversos en el estado de pago del prestatario de la compañía, desaparición de un mercado activo para un instrumento y datos observables que indican que existe un descenso medible en los flujos de efectivo esperados de un grupo de activos financieros. Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son evaluadas por deterioro específico.

Las pérdidas por deterioro de activos financieros se reconocen en resultados y se reflejan en una cuenta de estimación para deterioro contra las partidas por cobrar. Cuando la compañía considera que no existen posibilidades realistas de recuperar el activo, los importes involucrados son

castigados. Cuando un hecho posterior causa que el monto de la pérdida por deterioro disminuya, esta disminución se reconoce en resultados.

#### h. Beneficios a empleados

Se reconoce un pasivo si la compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Las principales acumulaciones reconocidas por este concepto corresponden a comisiones de ventas y las establecidas en el Código de Trabajo del Ecuador, tales como, participación de trabajadores en las utilidades de la compañía, décimo tercera y décimo cuarta remuneración.

#### i. Reconocimiento de ingresos ordinarios

El ingreso ordinario se reconoce cuando se produce la entrada bruta de beneficios económicos originados en el curso de las actividades ordinarias de la compañía, siempre que tal entrada derive en un incremento en el patrimonio, que no esté relacionado con aportaciones de los propietarios del mismo y los beneficios puedan ser medidos de manera fiable. Los ingresos ordinarios se reconocen por el valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir.

Los ingresos provenientes de la venta de inmuebles en el curso de las actividades ordinarias son reconocidos:

- Netos de devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.
- Cuando existe evidencia persuasiva que el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador, es probable la recuperación de la cantidad adeudada, los costos asociados y las posibles devoluciones de los equipos vendidos y el monto del ingreso pueden ser medidos de manera fiable.

En los casos de contratos de servicios inmobiliarios, como el alquiler de inmuebles a terceros, se reconoce el ingreso al inicio de cada mes de vigencia del contrato respectivo.

#### j. Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto, según corresponda, cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

#### k. Ingresos financieros y costos financieros

Los ingresos financieros están compuestos principalmente por intereses sobre equivalentes de efectivo en inversiones mantenidas hasta el vencimiento.

Los costos financieros están compuestos principalmente por intereses sobre préstamos y gastos bancarios.

#### l. Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto a la renta corriente y el impuesto a la renta diferido, si es que se genera por partidas diferidas. Es reconocido en resultados, excepto que se relacione con partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el

patrimonio, en cuyo caso el monto de impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

El impuesto a la renta corriente es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año, utilizando la tasa impositiva vigente a la fecha del estado de situación financiera, considerando los ajustes por conciliación tributaria correspondientes.

#### 4. Administración de riesgos

La compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de mercado

##### a. Marco de administración de riesgo

La administración es responsable por establecer y supervisar el marco de administración de riesgos, así como el desarrollo y seguimiento de las políticas de administración de riesgos de la compañía. La Gerencia General proporciona guía y principios para la administración general de riesgos, así como las políticas para cubrir áreas específicas, tales como el riesgo de crédito, el riesgo de liquidez y el riesgo de mercado.

Las políticas de administración de riesgo de la compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados por la compañía, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites.

Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo de la compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La compañía a través de sus normas y procedimientos de administración pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los cuales se enfrenta la compañía.

##### b. Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es la pérdida financiera que enfrenta la compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar. El importe en libros de los activos financieros representa la máxima exposición al riesgo de crédito.

La compañía establece una estimación para deterioro de valor de la cartera de clientes comerciales en función de la antigüedad de vencimiento, la cartera corriente no requiere provisión para deterioro. La estructura de antigüedad de la cartera se muestra en la nota referente al saldo de cuentas por cobrar clientes.

El riesgo de crédito en las otras cuentas por cobrar está asociado a los saldos con partes relacionadas y otros valores entregados a terceros que no corresponden a la operación de la compañía y que deben ser recaudados a futuro.

c. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo que la compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados, principalmente, con la entrega de efectivo. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vence, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

La compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

d. Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo que los cambios en los precios de mercado, por ejemplo, en las tasas de cambio o tasas de interés, afecten los ingresos de la compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar las exposiciones a este riesgo, dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

- Riesgo de moneda

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar americano y las transacciones que realiza la compañía principalmente son en esa moneda. Al a fecha de los estados financieros la compañía no mantiene activos ni pasivos en moneda extranjera diferente; por tanto, la Administración estima que la exposición de la compañía al riesgo de moneda no es relevante.

- Riesgo de tasa de interés

Los saldos de activos y pasivos financieros al 31 diciembre 2015 no devengan ni causan interés, en consecuencia, la Administración considera que la compañía no está expuesta a este riesgo. La compañía no mide los activos o pasivos financieros al valor de flujos futuros descontados con cambios en resultados y no ejecuta transacciones de derivados. Por lo tanto, una variación en la tasa de interés no afectaría el importe registrado de los activos y pasivos financieros o a los resultados de la compañía.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo se compone de lo siguiente:

Cuentas bancarias locales	76.934
Caja chica	50

6. Cuentas por cobrar clientes

El detalle de cuentas por cobrar clientes se muestra en el siguiente:

Cientes locales	15.000
-----------------	--------

7. Proveedores

La estructura del saldo de cuentas por pagar a proveedores es el siguiente:

Proveedores locales	485
---------------------	-----

Los saldos de los proveedores fueron cancelados en el mes de enero 2016.

8. Ingresos ordinarios

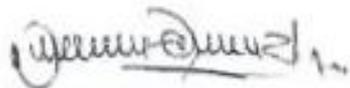
Los ingresos ordinarios de Urbasipo Cia. Ltda. Durante el año 2016 se componen de:

Alquiler de inmuebles	16.940
Venta de departamento	487.794

9. Eventos subsecuentes

La compañía ha evaluado los eventos subsecuentes hasta el 16 de marzo de 2017, fecha en la cual los estados financieros fueron autorizados para su emisión.

Ningún evento subsecuente ocurrió con posterioridad al 31 de diciembre de 2016 y antes del 16 de marzo de 2017, que requiera revelación o ajuste a los estados financieros reflejados en estas notas.



Juan Cevallos Salazar  
CONTADOR