URBAFRONT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2015 y 2014

Referencia: RUC 0992828048001

URBAFRONT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2015 y 2014

INDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
US$	-	Dólares estadounidenses
Superintendencia	-	Superintendencia de Compañías
SRI	-	Servicio de Rentas Internos
Compañía	-	URBAFRONT S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del
Directorio y Accionistas de

URBAFRONT S.A.

Guayaquil, 28 de abril de 2016

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de URBAFRONT S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2015 y 2014, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La preparación y presentación razonable de los estados financieros con sus notas explicativas de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES son responsabilidad de la Administración de la compañía. Esta responsabilidad incluye implementar y mantener mecanismos de control interno que aseguren la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de tal forma que se mantengan libres de errores materiales, ya sea debido a fraude o error; así como seleccionar y aplicar las políticas contables consistentes con las normas contables vigentes en el Ecuador, así como el establecimiento de estimaciones contables apropiadas.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Llevamos a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

4. Una auditoría implica desempeñar procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen en gran medida del juicio del auditor e incluyen la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa de los estados financieros, ya sea debida a fraude o a error. Al hacer estas evaluaciones de riesgo, el auditor considera el control interno relevante a la preparación y presentación razonable de los estados financieros por la entidad, para diseñar los procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el fin de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también incluye evaluar la propiedad de las políticas contables usadas y lo razonable de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación general de los estados financieros.

Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

5. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados en el párrafo 1 presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URBAFRONT S.A. al 31 de diciembre de 2015 y 2014, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
801

Adrián Posligua Altamirano
Auditor Externo
Licencia Profesional # 35820

URBAFRONT S.A.
ESTADOS DE SITUACION FINANCIERA
Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

Activo	Referencia a Notas	2015	2014
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	102,655	35,551
Activos Financieros Neto	4	190,000	230,000
Gastos pagados por anticipado		106	0
Impuestos Corrientes	5	19,437	9,720
Total del activo corriente		312,198	275,271
ACTIVO NO CORRIENTE			
Propiedad, Planta y Equipo, neto	6	4,200,109	4,079,919
Total del activo no corriente		4,200,109	4,079,919
Total del Activo		4,512,307	4,355,190

Pasivo y Patrimonio	Referencia a Notas	2015	2014
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	7	527,629	370,512
Total del pasivo corriente		527,629	370,512
PASIVO NO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar	7	4,000,000	4,000,000
Total del pasivo no corriente		4,000,000	4,000,000
PATRIMONIO (Vease estados adjuntos)		-15,322	-15,322
Total del Pasivo y Patrimonio		4,512,307	4,355,190

Los notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Hernan Andrade Jácome
Representante Legal

Estela Carpio
Contadora

URBAFRONT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Ventas, netas		0	0
Costo de Ventas		0	0
Utilidad Bruta		0	0
Gastos de operación			
Gastos de administración	10	0	(16,022)
		0	(16,108)
(Pérdida) Utilidad operacional		0	(16,108)
Otros Ingresos (egresos) no operativos, neto		0	0
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		0	(16,108)
Impuesto a la Renta		0	0
Utilidad (Pérdida) neta del resultado integral del año		0	(16,108)

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Hernan Andrade Jácome
Representante Legal

Estela Carpio
Contadora

URBAFRONT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero de 2014	800	(14)	786
Utilidad / Pérdida neta y resultado integral del año		(16,108)	(16,108)
Saldos al 31 de diciembre de 2014	800	(16,122)	(15,322)
Utilidad / Pérdida neta y resultado integral del año		0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2015	800	(16,122)	(15,322)

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Hernan Andrade Jácome
Representante Legal

Estela Carpio
Contadora

URBAFRONT S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Años terminados al 31 de diciembre de 2015 y 2014
(Expresados en dólares estadounidenses)

	Referencia a Notas	2015	2014
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad (pérdida) neta del resultado integral del año		0	(16,108)
Más cargos que no representan movimientos de efectivo:			
Depreciación		0	0
		0	(16,108)
Cambios en activos y pasivos:			
Activo financiero neto		40,000	(230,000)
Impuestos corrientes		(9,717)	(9,720)
Cuentas por Pagar		157,117	364,912
Otras obligaciones corrientes		0	0
Efectivo neto provisto por las actividades de operación		187,293	108,684
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:			
(Aumento) neto en propiedades, planta y equipo		(120,189)	(79,919)
Disminución (aumento) en otros activos		0	0
Efectivo neto utilizado en propiedades, planta y equipo		(120,189)	(79,919)
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Disminución en obligaciones financieras		0	0
Aumento de cuentas patrimoniales		0	0
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		0	0
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		67,104	28,765
Efectivo y equivalentes de efectivos a inicio de año		35,551	6,786
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		102,655	35,551

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los estados financieros.

Hernan Andrade Jácome
Representante Legal

Estela Carpio
Contadora

URBAFRONT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2015 y 2014

NOTA 1 - OPERACIONES

URBAFRONT S.A. es una compañía constituida en Ecuador en agosto 28 de 2013 y su principal actividad es dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Preparación de los estados financieros -

Los estados financieros han sido preparados con base en las Normas Internacionales de Información Financiera y están basados en el costo histórico.

La preparación de estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

Transición a Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

La Superintendencia de Compañías mediante Resolución No. 06.Q.ICI.2004 del 21 de agosto del 2006 determinó que las compañías bajo su control debían adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) a partir del 1 de enero de 2009. Posteriormente mediante Resolución ADM No. 08199 del 3 de julio del 2008, ratificó dicha fecha de aplicación. Sin embargo, el 20 de noviembre del 2008 mediante Resolución No. 08.G.DSC la Superintendencia estableció un nuevo cronograma de aplicación obligatoria, el cual se menciona a continuación:

- A partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa. (Periodo de transición: 2009).
- A partir del 1 de enero del 2011: Las Compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US$4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, las holding o las tenedoras de acciones, las compañías estatales y de economía mixta, y las sucursales de compañía extranjera. (Periodo de transición: 2010)
- A partir del 1 de enero del 2012: Todas las demás compañías que no sean consideradas en los dos grupos anteriores. (Periodo de transición: 2011). URBAFRONT S.A. se encuentra en éste grupo debido a su fecha de inicio de operaciones, por lo que a partir del 1 de enero del 2012 adoptará de acuerdo a ésta Resolución las NIIF para la elaboración de sus estados financieros. Mediante Resolución No. SC.Q.ICI.CPAIFRS.11 del 12 de enero de 2011, no modifica la fecha de adopción de este grupo pero categoriza a estas compañías como PYMES y se fundamenta a que éstas cumplan con los siguientes requisitos:

    - Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
    - Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares; y,
    - Tengan menos de 200 trabajadores (personal ocupado). Para este cálculo se tomará el promedio anual ponderado.

En ésta última Resolución se establece que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) estarán vigentes hasta la fecha en que las compañías adopten las NIIF correspondientes según el cronograma antes mencionado.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo -

Incluye el efectivo y los depósitos en bancos y de libre disponibilidad, neto de sobregiros bancarios.

c) Documentos y cuentas por cobrar - Clientes -

Se presentan a su valor nominal menos los cobros realizados. Los saldos no pagados no generan intereses. La mayoría de las ventas se realizan con condiciones de créditos normales. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de créditos normales, los valores de los deudores comerciales se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo. Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

La provisión de las cuentas incobrables de la cartera de clientes se la estimará en base a los siguientes criterios: 1) La edad de la cartera. 2) Los porcentajes de incobrabilidad son establecidos en base de la experiencia de la entidad.

El porcentaje será revisado al final de cada periodo.

d) Impuestos corrientes –

Se refiere a créditos por IVA, los mismos que se están efectuando los respectivos reclamos administrativos al SRI. Además incluyen valores de Retenciones en la Fuente que le han realizado a la Compañía y que se está aplicando en la respectiva declaración de impuesto.

e) Participación de los trabajadores en las utilidades -

De acuerdo al Código de Trabajo, la Compañía debe distribuir entre sus trabajadores el 15% de la utilidad que resulta antes de impuesto a la renta. Este beneficio es registrado con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

f) Provisión para impuesto a la renta -

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes (una vez aprobado el Código de la Producción, Comercio e Inversiones) establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. La Compañía utilizó la tasa del 22% para calcular su impuesto a la renta a pagar. Durante el 2015, la tasa vigente fue del 22%.

g) **Reserva legal -**

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregar por lo menos el 10% para constituir la reserva legal hasta que ésta alcance por lo menos el 50% del capital social suscrito. La reserva legal no está disponible para el pago de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

h) **Ingresos y gastos –**

Los ingresos por ventas se registran en base a la emisión de facturas, que es el momento en el cual se transfiere al cliente la totalidad de los riesgos y beneficios de la propiedad de los productos. Los gastos se registran cuando se incurren, en base al método del devengado.

NOTA 3 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Composición:

	2015	2014
Caja Chica	271	0
Caja General	700	800
Bco. Internacional cte. Cte.# 1000627367	101.684	34.751
	102.384	35.551

NOTA 4 – ACTIVOS FINANCIERO NETO

Composición:

	2015	2014
Cuentas por Cobrar	190.000	230.000
	190.000	230.000

(1) Véase nota 2 c).

NOTA 5 – IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 el rubro de Impuestos Corrientes se compone de la siguiente manera:

	2015	2014
Crédito Tributario IVA	19,437	9,720
	19,437	9,720

NOTA 6 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014 la cuenta Propiedad, Planta y Equipo comprende adecuaciones a los bienes inmuebles de la Compañía.

	2015	2014	Tasa anual de depreciación %
Muebles y enseres	2,240	0	10
Equipos de Computación	1,673	0	33
	3,913	0	
Menos: Depreciación acumulada	0	0	
	3,913	0	
Obras en curso	196,195	79919.4	
Terrenos	4,000,000	4,000,000	
	4,200,109	4,079,919	

	2015	2014
Saldo al 1 de enero	4,079,919	4,000,000
Adiciones, netas	120,189	79,919
Depreciación del año	0	0
Saldo al 31 de diciembre	4,200,109	4,079,919

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Composición:

	2015	2014
Proveedores	0	4,912
Otras cuentas por pagar	527,629	365,600
	527,629	370,512

NOTA 8 – OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

(1) IMPUESTOS:

Situación fiscal -

De acuerdo con lo establecido en el artículo 94 del Código Tributario, la facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, sin que requiera pronunciamiento previo caduca: (i) en tres años, contados desde la fecha de declaración, en que la Ley exija determinación del sujeto pasivo; (ii) en seis años a partir de la fecha en que vence el plazo para presentar la declaración cuando no se hubieran declarado en todo o en parte; y (iii) en un año cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto pasivo o en forma mixta, contado desde la fecha de notificación de tales actos.

Precios de transferencia -

El Decreto Ejecutivo No. 2430 publicado en el Suplemento al Registro Oficial No. 494 del 31 de diciembre del 2004 incorporó a la legislación tributaria, con vigencia a partir del 2005, nuevas normas sobre la determinación de resultados tributables originados en operaciones con partes relacionadas. Adicionalmente, durante el año 2008 la normativa fue modificada mediante Resolución No. NAC-DGER2005-0640 publicada el 25 de abril del 2008 en el Registro Oficial No 324, el Servicio de Rentas Internas (SRI) en la que resolvió que los requisitos para la presentación de información con referencia a dicha normativa tiene relación únicamente para las operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo periodo fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US$5,000,000. Posteriormente, el Reglamento para la Aplicación de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (RLORTI), publicado en el Registro Oficial del 15 de Mayo del 2008 estableció de manera adicional que se considera parte relacionada cuando una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el Ecuador, realice el 50% o más de sus ventas o compras de bienes, servicios u otro tipo de operaciones, con una persona natural o sociedad, domiciliada o no en el país.

La Administración de la Compañía manifiesta que no mantiene transacciones con partes relacionadas en el exterior, y considera que está exenta de la presentación de este informe para los años 2015 y 2014.

Otros asuntos –

En diciembre de 2009 se publicó la Ley Reformatoria a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y la ley para la equidad Tributaria en el Ecuador, con vigencia a partir de enero del 2010, por lo que entre otros aspectos, se incrementó del 1% al 2% el Impuesto a la Salida de Divisas, se grava con impuesto a la renta a título individual los dividendos recibidos por personas naturales, así como los remitidos a paraísos fiscales y se modifica la determinación del anticipo del Impuesto a la Renta.

Según la Disposición Transitoria primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 del 29 de diciembre de 2010, el Impuesto a la Renta para sociedad para el ejercicio económico del año 2012, el porcentaje será del 23% y para el año 2013 será del 22%.

En noviembre 24 del 2011, tras la vigencia de la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado (Suplemento del Registro Oficial No. 583), el Impuesto a la Salida de Divisas, cambia del 2% al 5%.

Conciliación tributaria – contable –

A continuación, se detalla la determinación del impuesto a la renta sobre el año terminado al 31 de diciembre de 2015 y 2014:

	2015	2014
Utilidad (Pérdida) antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	0	(16,108)
Menos: Participación de trabajadores en las utilidades	0	0
Más: Gastos no deducibles	0	1,142
Menos: Rentas exentas	0	0
Más: Gastos incurridos para generar ingresos exentos	0	0
Base tributaria	0	(14,967)
Tasa Impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	0	0
Menos: Anticipo determinado ejercicios anteriores	0	0
Más: Saldo de anticipo pendiente de pago	0	0
Menos: Retenciones clientes	0	0
Menos: Crédito Tributario de años anteriores	0	0
Impuesto a la renta por pagar	0	0

Anticipo de Impuesto a la renta –

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, para la determinación del impuesto a la renta correspondiente al ejercicio fiscal 2015 y 2014, y su cancelación, el Servicio de Rentas Internas ha determinado dos formas de cálculo:

a) Si el anticipo de impuesto a la renta es mayor al impuesto a la renta causado, se considerará como impuesto a pagar el valor primero; y,

b) Si el impuesto a la renta causado es mayor al anticipo de impuesto a la renta, se considerará como impuesto por pagar el valor del primero.

NOTA 9 - CAPITAL SOCIAL

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2015 y 2014 de la Compañía está constituida por 800 de acciones ordinarias suscritas y pagadas de un valor nominal de un US$1.00 cada una.

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2015 es la siguiente:

	Acciones US$	Participación %
COPERTSA S.A.	344.00	43%
Carlos Xavier Jácome López	192.00	24%
SENZER S.A.	264.00	33%
	800.00	100%

NOTA 10 – GASTOS DE ADMINISTRACION

Composición:

	2015	2014
Sueldos y beneficios sociales	0	10.572
Honorarios profesionales	0	182
Impuestos y contribuciones	0	3,510
Otros	0	1,758
	0	16.022

NOTA 11 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (28 de abril de 2016) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.