

URBAFRONT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018 y 2017

Referencia: RUC 0992828048001

URBAFRONT S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 de diciembre de 2018 y 2017

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 Internas
Compañía	-	URBAFRONT S.A.

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros del
Directorio y Accionistas de

URBAFRONT S.A.

Guayaquil, 1 de marzo de 2019.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de URBAFRONT S.A. que comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URBAFRONT S.A. al 31 de diciembre de 2018 y 2017, 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.

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades bajo estas normas se describen con más detalle en la sección de responsabilidades del auditor para la auditoría de los estados financieros de nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para nuestra opinión.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

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

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.

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.

Informes sobre otros requisitos legales y reguladores

Nuestros informes sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias y sobre el cumplimiento de la Normativa de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos del Financiamiento de Delitos de URBAFRONT S.A. por el año terminado el 31 de diciembre de 2018, se emiten por separado.



No. de Registro en la
Superintendencia de Compañías
801

Adrián Postigua Altamirano
Auditor Externo
Licencia Profesional # 35820

URBAFRONT S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
 Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ventas, netas		0	0
Costo de Ventas		0	0
Utilidad Bruta		<u>0</u>	<u>0</u>
Gastos de operación			
Gastos de administración		0	0
		<u>0</u>	<u>0</u>
(Pérdida) Utilidad operacional		0	0
Otros Ingresos (egresos) no operativos, neto		0	0
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		0	0
Impuesto a la Renta		0	0
Utilidad (Pérdida) neta del resultado integral del año		<u>0</u>	<u>0</u>

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


 Ab. Hernán Patricio Andrade Jácome
 Representante Legal

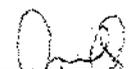

 Estela Carpio
 Contadora

URBAFRONT S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para futuras capitalizaciones</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2017	800	0	-16.122	-15.322
Utilidad / Pérdida neta y resultado integral del año			0	0
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	0	-16.122	-15.322
Utilidad / Pérdida neta y resultado integral del año			0	0
Aporte para Futuras Capitalizaciones		30.000	0	30.000
Saldos al 31 de diciembre de 2017	800	30.000	-16.122	14.678

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


 Ab. Hernán Patricio Andrade Jácome
 Representante Legal


 Estela Carpio
 Contadora

URBAFRONT S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
 Años terminados al 31 de diciembre de 2018 y 2017
 (Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>Referencia</u> <u>a Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:		0	0
Utilidad (pérdida) neta del resultado integral del año		0	0
Más cargos que no representan movimientos de efectivo:		<u>0</u>	<u>0</u>
Depreciación		0	0
Cambios en activos y pasivos:		20,000	0
Activo financiero neto		108	0
Gastos pagados por anticipado		(74,070)	(312)
Impuestos corrientes		542,451	3,731
Cuentas por Pagar		121,194	0
Anticipos clientes		<u>609,683</u>	<u>3,418</u>
Efectivo neto provisto por las actividades de operación			
Flujos de efectivo de las actividades de inversión:		(650,148)	(37,854)
(Aumento) neto en propiedades, planta y equipo		0	0
Disminución (aumento) en otros activos		<u>(650,148)</u>	<u>(37,854)</u>
Efectivo neto utilizado en propiedades, planta y equipo			
Flujos de efectivo de las actividades de financiamiento:		30,000	0
Aporte para futuras capitalizaciones		<u>30,000</u>	<u>0</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento			
Aumento (disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(10,465)	(34,436)
Efectivo y equivalentes de efectivos a inicio de año		35,951	70,387
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año		<u>25,486</u>	<u>35,951</u>

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


 Ab. Hernán Patricio Andrade Jácome
 Representante Legal


 Estela Carpio
 Contadora

URBAFRONT S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 de diciembre de 2018 y 2017

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 para las PYMES, vigentes al 31 de diciembre de 2018 y están basados en el costo histórico. La Compañía aplicó la sección 35 transición a la NIIF para las PYMES al preparar sus primeros estados financieros IFRS.

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.

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 2018, la tasa vigente fue del 22%.

g) Reserva legal -

De acuerdo con la Ley de Compañías, de las utilidades anuales se debe segregarse 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:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja Chica	197	257
Caja General	700	700
Banco Guayaquil cta. Cte# 005020383-2	1,542	0
Banco Guayaquil cta. Cte# 005020382-4	985	0
Bco. Internacional cta. Cte.# 1000627367	22,062	34,994
	<u>25,486</u>	<u>35,951</u>

NOTA 4 – ACTIVOS FINANCIERO NETO

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por Cobrar	<u>170.000</u>	<u>190.000</u>
	<u>170.000</u>	<u>190.000</u>

(1) Véase nota 2 c).

NOTA 5 – IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el rubro de Impuestos Corrientes se compone de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario IVA	<u>94,173</u>	<u>20,103</u>
	<u>94,173</u>	<u>20,103</u>

NOTA 6 – PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la cuenta Propiedad, Planta y Equipo comprende adecuaciones a los bienes inmuebles de la Compañía.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Muebles y enseres	3.370	2.240	10
Equipos de Computación	<u>2.863</u>	<u>1.673</u>	33
	6.233	3.913	
Menos: Depreciación acumulada	<u>0</u>	<u>0</u>	
	<u>6.233</u>	<u>3.913</u>	
Obras en curso	916.727	268.898	
Terrenos	<u>4.000.000</u>	<u>4.000.000</u>	
	<u>4.922.960</u>	<u>4.272.811</u>	

La composición accionaria del capital pagado al 31 de diciembre de 2018 es la siguiente:

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

NOTA 10 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (1 de marzo de 2019) no se produjeron eventos que pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.