

# **INMOBILIARIA URBANA CÍA. LTDA.**

---

**Estados Financieros**  
Años terminados en Diciembre 31, 2016 y 2015

## **1.1 Constitución**

La compañía fue constituida en la provincia del Guayas el 12 de Septiembre del 1974, bajo la razón social **Inmobiliaria Urbana Cía Ltda.** Su objeto social es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Su domicilio principal está registrado en la ciudad de Guayaquil, Cdla. El Paraíso Toronjas O18 y Guayabos.

## **1.2 Operaciones**

La principal actividad es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La Compañía mantiene 2 empleados bajo relación de dependencia.

Estos estados financieros han sido aprobados por la Gerencia General quién considera que serán aprobados, sin observaciones, por la Junta General de Socios.

## **2. BASES DE PRESENTACIÓN Y PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **2.1 Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Urbana Cía Ltda.** han sido preparados de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (ISAB). Están presentados en dólares americanos, que es la moneda funcional de la Compañía.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pymes vigente, al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan, salvo que se indique lo contrario.

## **2.2 Bases de presentación**

Los estados financieros de **Inmobiliaria Urbana Cía. Ltda.** comprende el estado de situación financiera, los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las Pymes).

## **2.3 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.

## **2.4 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.

## **2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez, así como los instrumentos financieros a la vista con vencimiento original a la fecha de adquisición, de tres meses o menos, que son fácilmente convertibles en efectivo y con riesgo poco significativo de cambios en su valor. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

## **2.6 Otras cuentas por cobrar**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originados en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

## **2.7 Propiedad, planta y equipos**

En este grupo contable se registra todo bien tangible, adquiridos para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- la propiedad, planta 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.- la propiedad, planta 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.

## **2.8 Inversiones no corrientes**

Inversiones en otras compañías.- se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente al costo de adquisición y posteriormente al costo menos cualquier pérdida por deterioro.

## **2.9 Pasivos por beneficios a empleados**

Pasivos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones presentes con empleados como beneficios sociales (décimo tercer y cuarto sueldo, vacaciones, etc.); obligaciones con el IESS y participación a trabajadores. Se miden a su valor nominal y se reconocen en los resultados del período en el que se generan.

El cálculo de la participación a trabajadores se realiza de acuerdo a las disposiciones legales vigentes; representa el 15% sobre la utilidad contable de la Sucursal antes de liquidar el impuesto a la renta y se reconoce en los resultados del período.

## **2.10 Otras provisiones**

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprendérse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el reembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad. El gasto correspondiente a cualquier provisión se presenta en el estado de resultados neto de todo reembolso relacionado.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

## 2.11 Impuestos

Activos por impuestos corrientes.- se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- 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 la renta.- se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- Impuesto a la renta 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 la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.
- Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporal.

## 2.12 Patrimonio

Capital asignado.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales la Compañía no ha determinado un destino definitivo.

## **2.13     Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias**

Los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan a la Compañía y que puedan medirse de manera fiable, independientemente del momento en el que el pago sea realizado.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

### **i.     **Compra, Venta, Alquiler de Bienes Inmuebles****

Los ingresos por alquiler de bienes inmuebles se registran de acuerdo con su devengamiento.

### **ii.     **Intereses ganados****

Los ingresos por intereses son registrados sobre una base de tiempo, con referencia al capital pendiente y a la tasa de interés efectiva aplicable, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo financiero sobre el reconocimiento inicial.

Los ingresos por intereses se incluyen en la línea de “ingresos financieros” en el estado de resultados integrales.

## **2.14     Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## **2.15     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.

## **2.16     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.

**2.17    Cambios en políticas y estimaciones contables**

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

**INMOBILIARIA URBANA CÍA LTDA.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**A. Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2016, representa valores disponibles en el Banco Bolivariano y no tienen restricción alguna para su utilización inmediata.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Bancos	30,843	26,699
Inversiones	-	3,000
	<b>30,843</b>	<b>29,699</b>

**B. Propiedad, planta y Equipos**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Terrenos	19,283	19,283
Edificios	145,633	145,633
Total propiedad, planta y equipo	164,916	164,916
Depreciación acumulada	(13,823)	(12,638)
Total propiedad, planta y equipos neto	<b>151,093</b>	<b>152,278</b>

El movimiento de propiedad, planta y equipo, fue como sigue:

	2016	2015
<b>Costo:</b>		
Saldo inicial	164,916	164,916
Saldo final	<b>164,916</b>	<b>164,916</b>

**Depreciación acumulada:**

	2016	2015
Saldo inicial	12,638	11,452
Adición	1,185	1,186
<b>Saldo final</b>	<b>13,823</b>	<b>12,638</b>

**C. Inversiones Largo Plazo**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Obligaciones	(1)	1,500
	1,500	4,500

- (1) Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponde a una inversión en emisión de obligaciones de Corporación El Rosado con vencimiento en junio 2019.

**D. Cuentas por pagar**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Proveedores locales	(1)	439
	439	571

- (1) Corresponde a los valores pendientes de pago a proveedores locales que serán canceladas dentro del período corriente.

**E. Pasivos por beneficios a empleados**

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

Diciembre 31,	2016	2015
Aportes a la Seguridad Social	(1)	86
Participación de Trabajadores	(2)	277
	<b>363</b>	<b>527</b>

- (1) Corresponde a los valores pendientes de pago al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) por concepto de aportes personales y patronales.
- (2) De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a las utilidades de la Compañía en un 15% aplicable a las utilidades contables.

**F. Impuesto a la Renta**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la Compañía determinó la siguiente base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

La conciliación del impuesto a la renta, fue como sigue.

**GASTO IMPUESTO A LA RENTA**

	31 de Diciembre del 2016	31 de Diciembre del 2015
Gasto del Impuesto corriente (1)	1,204	439
Gasto o ingreso del impuesto diferido relacionados con el origen y reverso de diferencias temporarias	-	-
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b>1,204</b>	<b>439</b>

- (1) El Art. 79 del RLRTI indica que si el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo determinado, este último se convierte en impuesto a la renta único.

Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, fue como sigue.

**UTILIDAD GRAVABLE**

	<b>31 de Diciembre del 2016</b>	<b>31 de Diciembre del 2015</b>
Utilidad antes del Impuesto a la renta	<b>1,569</b>	<b>1,997</b>
Utilidad antes Impuesto a la renta Fiscal	<b>1,569</b>	<b>1,997</b>
<b>Mas (menos) partidas de Conciliación :</b>		
(-) Otras rentas exentas	-	-
(+) Gastos No deducible	2	-
<b>Utilidad (Pérdida)</b>	<b>1,571</b>	<b>1,997</b>
<b>Impuesto a la Renta Causado</b>	<b>393</b>	<b>439</b>
Anticipo de impuesto a la renta	1,205	328
<b>Impuesto a la renta del período</b>	<b>1,205</b>	<b>439</b>

**G Capital social**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, está constituido por 10,000 acciones ordinarias y nominativas emitidas, a valor nominal de \$ 0,04 centavos de dólar cada una.

**H. Resultados Acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los Accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos etc.



KEYCO BURGOS  
 CONTADORA GENERAL  
 RUC: 0913751632001