URBANIZACIÓN Y PROYECTOS INMOBILIARIOS
URBAPROIN C.LTDA.
Al 31 de diciembre del 2017
Expresadas en Dólares de E.U.A.

NOTA 1.- INFORMACIÓN GENERAL

La compañía URBANIZACIÓN Y PROYECTOS INMOBILIARIOS URBAPROIN C.LTDA., se constituyó por escritura pública otorgada ante el Notario Séptimo del Cantón Machala el 02 de Octubre del 2015, fue aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante constitución web; e inscrita en el Registro Mercantil con el No.368 del 05 de Octubre del 2015, cuyo plazo de duración es de 80 años contados desde la fecha de inscripción.

Su domicilio es el Cantón Machala, provincia de El Oro, ubicada en las calles Santa Rosa entre Pasaje y Boyacá; su capital suscrito es de USD 1.000,00 (Mil dólares), dividido en 1.000 participaciones con un valor USD 1.00 cada una.

La actividad principal es todo lo referente a actividades inmobiliarias, compra-venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados.

NOTA 2: PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

Bases de presentación.- La empresa lleva sus registros de contabilidad sobre la base de negocio en marcha y prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Efectivo y sus Equivalentes de Efectivo: Incluye valores en caja, cuentas bancarias mantenidas localmente. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivo corriente en los estados financieros.

Inventarios

Los inventarios se registran al costo a su valor neto de realización

Activos por Impuestos Corrientes

Corresponde principalmente a: anticipo de impuesto a la renta, crédito tributario impuesto al valor agregado (IVA) retenciones en la fuente, y de anticipos de impuesto a la renta efectuados por los clientes; las cuales se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen de presentarlos por separado.

Gastos pagados por anticipado

En el año 2015 corresponde a valores de pagos realizados a notarios por trámites en compra del terreno y los respectivos block de retenciones; mientras que en el año 2016 se le ha agregado un valor de 504,57 correspondiente a pagos de predios y normas de urbanización del terreno que se adquirió en el período anterior, que por motivo de no

iniciar aún las actividades económicas no se los considera para éste periodo contable como gasto directo, sino como un activo que será devengado en el siguiente cierre del ejercicio económico para no afectar los resultados y que se genere una perdida en el presente. En el año 2017 estos valores se mantienen

Propiedad, Planta y Equipos:

La propiedades, planta y equipo son registradas al costo histórico menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las perdidas por deterioro de valor.

Se clasificarán como propiedades, planta y equipo a todos bienes tangibles adquiridos para el giro del negocio.

El costo de reparación y mantenimiento, incluyendo la reposición de partidas menores se carga a los resultados del año a medida que se incurren. Las provisiones para depreciación se cargan a los resultados del ejercicio y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas en la vida probable de los bienes, como sigue:

Activos	**Vida Útil**	**% de Depreciación**
Muebles y Enseres	10	10%
Equipos de Cómputo	3	33%
Vehículos	5	20%

Norma Internacional de Contabilidad No. 16: Propiedad Planta y Equipo

La normativa emitida por el NIC requiere la revaluación de los bienes inmuebles por medio de avalúos de peritos independientes al menos una vez cada cinco años eliminando la opción de mantenerlos al costo o revaluar otro tipo de bien.

Adicionalmente, ha permitido a algunas entidades reguladas convertir (capitalizar) el superávit por revaluación en capital acciones, mientras que la NIC 16 solo permite realizar el superávit por medio de la venta o depreciación del activo. Una consecuencia de este tratamiento es que las entidades reguladas que presenten un deterioro en sus activos fijos, deberán reconocer su efecto en los resultados de operación, debido a que no se podría ajustar contra el capital social. La NIC 16 indica que el deterioro se registra contra el superávit por revaluación y si no es suficiente, la diferencia se registra contra el estado de resultados.

La NIC 16 requiere que las propiedades, planta y equipo en desuso se continúen depreciando. La normativa emitida por el **NIC** permite que las entidades dejen de registrar la depreciación de activos en desuso y se reclasifiquen como bienes realizables.

Deterioro del Valor de Activos no Corrientes: En cada cierre anual se evalúa la existencia de indicios de posible deterioro del valor de los activos no corrientes. Si existen

tales indicios, la Compañía estima el valor recuperable del activo, siendo este el mayor entre el valor razonable, menos los costos de ventas, y el valor de uso. Dicho valor en uso se determina mediante el descuento de los flujos de caja futuros estimados.

Cuando el valor recuperable de un activo está por debajo de su valor neto contable, se considera que existe deterioro del valor

Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar son pasivos financieros no derivadas con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y el monto inicial son registrados a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable, además que un porcentaje importante de la compra realizadas, son pagadas de forma anticipada a sus proveedores.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior de bienes y servicios adquiridos en el curso normal del negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas propias del giro del negocio, como anticipo de clientes, obligaciones patronales, tributarias y préstamos de accionistas son reconocidos al inicio y posteriormente a su valor nominal.

IMPUESTOS

Impuesto a la Renta.- De acuerdo a lo establecido en el artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno todas las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos **(22%)** sobre su base imponible, no obstante, la tarifa impositiva se incrementa al 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa aplicable para la compañía será del 25%. Se puede reducir la tarifa en 10 puntos porcentuales sobre las utilidades sujetas a capitalización.

Anticipo de Impuestos a la Renta

A partir del ejercicio fiscal 2011 entró en vigor la norma que exige el pago de un " anticipo mínimo de impuesto a la renta ", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio total, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activo total.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su

devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

El 20 de noviembre del 2017 el Presidente de la Republica Licenciado Lenin Moreno Garcés emite un decreto ejecutivo # 210 de Exoneración de Anticipo de Impuesto a la Renta

Articulo 1.- Las rebajas del **100%** del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017 sean iguales o menores a quinientos mil (US$ 500,000.00) dólares de los Estado Unidos de América.

Articulo 2.- Las rebajas del **60%** del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017 sean de entre quinientos mil (US$ 500,000.01) dólares de los estado Unidos de América y un centavo de dólar hasta un millón (US$ 1000,000.00) dólares de los Estado Unidos de América

Articulo 3.- Las rebajas del **40%** del pago del saldo del anticipo del Impuesto a la Renta correspondiente al periodo fiscal 2017, para los siguientes contribuyentes: personas naturales, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad y sociedades, cuyas ventas o ingresos brutos anuales, respecto del ejercicio fiscal 2017 sean de un millón (US$ 1000,000.01) dólares de los Estado Unidos de América y un centavo de dólar o más.

Ingresos y Gastos.- En el año 2017 la compañía no ha realizado actividades comerciales por tanto no registra cuentas de ingresos ni gastos.

Base de Medición.- Los Estados Financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de Presentación

La sociedad presenta sus estados financieros en dólares de los Estados Unidos de América, moneda funcional, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000

(1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Bancos	157,09	0,00
TOTAL	**157,09**	**0,00**

1.1 Bancos	2017	2016
Banco de Machala Cta.Cte	157,09	0,00
	US157,09	0,00

(2) ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

El detalle de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Crédito Tributario IVA	1.440,00	0,00
TOTAL	**1.440,00**	**0,00**

(3) INVENTARIOS

El detalle de Inventarios al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Inventario Obras/Inmuebles en const.p/la venta	176.250,00	0,00
TOTAL	**176.250,00**	**0,00**

(4) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

a) OTROS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Detalle	2017	2016
Gastos Deducibles Declarados	1.404,63	1.404,63
TOTAL	**1.404,63**	**1.404,63**

(5)PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de Propiedades, Planta y Equipos al 31 de Diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2016	Compras	Ajuste	2017
Terrenos	233.482,60	0,00	0,00	233.482,60
TOTAL	**233.482,60**	**0,00**	**0,00**	**233.482,60**

(6) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de Cuentas y Documentos por Pagar al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Proveedores por pagar	140.287,50	0,00
TOTAL	**140.287,50**	**0,00**

(7) IMPUESTOS POR PAGAR

El detalle de Impuestos por Pagar al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle		2017	2016
Retenciones en la fuente	7.1	1.042,50	0,00
TOTAL		**1.042,50**	**0,00**

7.1 Retenciones en la fuente		2017	2016
Retenciones fuente Aplicables el 1%	US$	1.042,50	0,00

(8) PASIVOS A LARGO PLAZO

El detalle de Pasivos a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2017 es como sigue:

Detalle	2017	2016
Cuentas por Pagar a Accionistas	270.404,32	233.887,23
TOTAL	**270.404,32**	**233.887,23**

PATRIMONIO

b) CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía está constituida en:

DETALLE	VALOR	Valor por participación USD	No. Participaciones
Capital suscrito			
Ing. Oswaldo Salazar	750,00	1,00	750
Ing. Esthela Crespo	150,00	1,00	150
Ing. Damián Salazar	100,00	1,00	100
TOTAL	**1.000,00**	**1,00**	**1000**

c) PATRIMONIO NETO

Al 31 de diciembre del 2017 el Patrimonio neto refleja únicamente el valor del capital aportado por los socios para la constitución de la compañía.

DETALLE	2016
Capital social	1.000,00
TOTAL PATRIMONIO	**1.000,00**

d) HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y fecha de preparación de este informe no se han producido eventos que en opinión de la administración de la Compañía pudiera tener un efecto importante sobre los estados financieros.

e) APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estos estados financieros fueron aprobados por la junta general de socios y autorizados para su publicación el 06 de Abril del 2018.

Ing. Rocio Valarezo
CONTADORA