URBANIZACIÓN Y PROYECTOS INMOBILIARIOS

URBAPROIN C.LTDA.

Notas a los Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018

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.

2: PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES UTILIZADAS

Declaración de Cumplimiento. - Los Estados Financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera **NIIF**, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad **(IASB)**

Moneda funcional. - La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estado Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

Bases de presentación. - Los Estados Financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como lo explica en las políticas contables incluidas abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Los importes de las notas a los Estados Financieros están expresados en miles de U.S. Dólares excepto cuando se especifique lo contrario.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de los estados financieros.

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

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.

La norma considera que las propiedades, planta y equipo son los activos tangibles que:

- Posee una entidad para su uso en la producción o suministros de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos y
- Cuyo uso durante más de un período contable se espere

Un elemento de propiedades, planta y equipo deberá conocerse como activo si y solo si.

- Sea probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y
- El costo del activo para la entidad pueda ser valorado con fiabilidad

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%

Modelo de revaluación: Con posterioridad a su reconocimiento como activo, un elemento de propiedades, planta y equipo cuyo valor razonable pueda medirse con fiabilidad, se contabilizará por su valor revaluado, que es su valor razonable, en el momento de la revaluación, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido. Las revaluaciones se deberán hacer con suficiente regularidad, para asegurar que el importe en libros, en todo momento, no difiera significativamente del que podría determinarse utilizando el valor razonable en la fecha del balance. Cuando se incremente el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal aumento se llevará directamente a una cuenta de superávit de revaluación (como reserva), dentro del patrimonio neto. No obstante, el incremento se reconocerá en el resultado del periodo en la medida en que suponga una reversión de una disminución por devaluación del mismo activo, que fue reconocida previamente en resultados. Cuando se reduzca el importe en libros de un activo como consecuencia de una revaluación, tal disminución se reconocerá en el resultado del periodo. No

obstante, la disminución será cargada directamente al patrimonio neto contra cualquier superávit de revaluación reconocido previamente en relación con el mismo activo, en la medida que tal disminución no exceda el saldo de la citada cuenta de superávit de revaluación.
Medición en el momento del reconocimiento: Todo elemento de propiedades, planta y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se valorará por su costo. El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo será el precio equivalente al contado en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los plazos normales del crédito comercial, la diferencia entre el precio equivalente al contado y el total de los pagos se reconocerá como gastos por intereses a lo largo del periodo de aplazamiento, a menos que se capitalicen dichos intereses de acuerdo con el tratamiento alternativo permitido en la **NIC 23**.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo puede contener:
• su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio;
• todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia;
• la estimación inicial de los costos de desmantelamiento o retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta, cuando constituyan obligaciones en las que incurre la entidad como consecuencia de utilizar el elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos del de la producción de inventarios durante tal periodo.
Valor residual: es el importe estimado que la entidad podría obtener actualmente por desapropiarse del elemento, después de deducir los costos estimados por tal desapropiación, si el activo ya hubiera alcanzado la antigüedad y las demás condiciones esperadas al término de su vida útil.
Deterioro del Valor de los Activos: Es el método para determinar si un elemento de propiedades, planta y equipo ha visto deteriorado su valor. Esta metodología está regulada bajo la **NIC 36**.
Método de depreciación y vida útiles- El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva
Retiro o venta de propiedades y equipo – La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultado

IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto a la Renta.- Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la compañía pro concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Reconocimiento de Ingresos – Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía puede otorgar.

Prestación de servicios – Se reconocen por referencia el estado de terminación del contrato, el estado de terminación del contrato se determina en función de la prestación de servicio.
Gastos – Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se hayan realizado el pago, y se registran en el período en el que se conocen.

Compensación de saldos y transacciones – Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.
Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago el pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

Instrumentos financieros. - Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía pasa a formar parte de las disposiciones contractuales del instrumento. Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuible a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del periodo.

Activos financieros. – Los activos financieros se clasifican dentro de las siguientes categorías: activos financieros "al valor razonable con cambios en los resultados", "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", "activos financieros disponibles para la venta", y "préstamos y partidas por cobrar". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Deterioro del valor de activos financieros. - Los activos financieros distintos a aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada periodo sobre el cual se informa.
Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuro estimados del activo financiero se han visto afectados.
Para todos los otros activos financieros, la evidencia objetiva de deterioro de valor podría incluir:

- Dificultades financieras significativas del emisor o del obligado; o
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimiento o moras en el pago de los intereses o el principal; o
- Es probable que el prestatario entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera; o
- La desaparición de un mercado activo para ese activo financiero debido a dificultades financieras.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la perdida por deterioro de valor es la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectivo original del activo financiero.
El importe en libros del activo financiero se reduce por la perdida por deterioro de valor directamente para todos los activos financieros excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión.
Cuando se considera que una cuenta comercial por cobrar es incobrable, se elimina contra la cuenta de provisión.
La recuperación posterior de los montos previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta provisión.
Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisiones se reconocen en el estado del resultado del periodo.

Baja en cuenta de los activos financieros. – La Compañía dará de baja en cuenta un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene substancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control como activo transferido, la compañía reconocerá su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero. La Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado de forma colateral por los ingresos recibidos

Pasivos Financieros. – Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros son clasificados como al valor razonable con cambios en los resultados u otros pasivos financieros. Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

Otros Pasivos Financieros. - Los otros pasivos financieros (incluyendo los préstamos y las cuentas por pagar comerciales y otras) se miden posteriormente al costo amortizado usando el método de la tasa interés efectiva.
El método de la tasa interés efectiva es un método de cálculo del costo amortizado de un pasivo financiero y de imputación del gasto financiero a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva en la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar (incluyendo todos los honorarios y los puntos pagado recibidos que forman parte de la tasa interés efectiva y los costos transacción y otras primas o descuentos) estimados a lo largo de la vida esperada del pasivo financiero (o cuando sea adecuado) de un período más corto con el importe neto en libros en el momento del reconocimiento inicial.

Baja de un pasivo financiero. - La compañía dará de baja un pasivo financiero si y sólo si expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financieros dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

NIIF16:Arrendamientos
La **NIIF 16** introduce un modelo integral para la identificación de contratos

de arrendamientos y tratamiento contable para arrendador y arrendatarios, la **NIIF 16** reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la **NIC 17** e interpretaciones relacionadas. **NIIF 16** diferencia entre arrendamientos y contratos de servicios sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y es correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activos.
El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdida por deterioro, ajustado por cualquier remedición del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de modificaciones al arrendamiento, entre otros. Es adición, la clasificación de los flujos de caja

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con **NIIF** requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca inherentes a la actividad económica de la compañía, con el propósito de determinar la valuación y representación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración estimaciones estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación, se presenta las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la compañía ha utilizados en el proceso de aplicación de los criterios contables.

Deterioro del Activo. – A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesarios, se analiza el valor de los activos para determinar si existen algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una perdida por deterioro. En caso de exista algún indicio se realizará una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no genera flujo de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la pertenece al activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodo anteriores
son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementado el valor del activo con abono a

resultados con límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la perdida por deterioro.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Gestión de Riesgos financieros. - En el curso normal de sus negocios, la compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.
A continuación, se presenta una definición del riesgo que enfrenta la compañía, una caracterización y cuantificación de estos, y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la compañía, si es el caso.

Riesgo de Crédito. - el riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una perdida financiera para la compañía. La compañía ha adoptado una política de únicamente involucra con clientes reconocidos de acuerdo a sus políticas internas y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiados como forma de mitigar el riesgo de una perdida financiera ocasionada por los incumplimientos.

Las cuentas por cobrar comerciales están compuestas por un numero importantes de clientes distribuidos entre diversa industria, comerciales y áreas geográficas. La evaluación de crédito continua se realiza sobre la condición financiera de las cuentas por cobrar.
La compañía no mantiene exposición de riesgo de créditos significativos.

Riesgo de liquidez. - La administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, a la vez que ha establecidos un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquides de manera que la gerencia pueda manejar los requerimientos financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de la liquides la compañía. La empresa maneja riesgo de liquides manteniendo, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimientos de los activos y pasivos financieros.

Riesgo de capital. - La administración gestiona su capital para asegurar que la compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus socios a través de la optimización de los saldos de deudas y patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros. - La Administración de compañía considera que en los libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en estados financieros se aproxima a su valor tributario.

AspectoTributarios:

- De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre la sobre las utilidades sujetas a capitalización.
- 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% del activo total. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por concepto establecidos en disposiciones tributarias.

Pagos Efectuados. – Corresponde al anticipo de impuesto a la renta, retenciones en la fuente, impuesto a la renta.
El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para reactivaciones de la economía, fortaleciendo de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detalla los aspectos mas importantes de la mencionada Ley.

Serán considerado deducibles para el cálculo del impuesto a la renta los pagos por desahucios y jubilación patronal, que no provenga de provisiones declaradas en ejercicios anteriores (deducibles o no)

- Se incrementan la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25% y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiaros o similares o establecidos en paraíso fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber informar sobre sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiaros o similares, la tarifa será correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es titular nominal o formal bajo régimen jurídico especifico.
- Para el cálculo del impuesto a la renta, del rubro de gastos deducibles se pueden disminuir los gastos por sueldos y salarios, decimotercera, decimocuarta remuneración, aportes patronales, y los valores gasto incrementales por generación de nuevo empleo y la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura y generar un mayor nivel de producciones.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el entre anticipo pagado y el impuesto causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incremento el empleo neto.

(Nota 1) EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El detalle del efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle	2017	2018
Bancos	157,09	211,93
TOTAL	**157,09**	**211,93**

1.1 Bancos	**2017**	**2018**
Banco de Machala Cta.Cte	157,09	211,93
	US157,09	211,93

(Nota 2) INVENTARIOS

El detalle de Inventarios al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle	2017	2018
Inventario Obras/Inmuebles en const.p/la venta	176.250,00	176.250,00
TOTAL	**176.250,00**	**176.250,00**

(Nota 3) GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

a) OTROS GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO

Detalle	2017	2018
Anticipo a proveedores		2.500,00
Otros anticipos entregados	1.404,63	3.822,35
TOTAL	**1.404,63**	**6.322,35**

(Nota 4) ACTIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

El detalle de Activos por Impuestos Corrientes al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

a) Crédito Tributario de IVA

Detalle	2017	2018
Crédito Tributario de IVA	1.440,00	1.493,34
TOTAL	**1.404,63**	**1.493,34**

(Nota 5) PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

El detalle de Propiedades, Planta y Equipos al 31 de Diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle	2017	Compras	Ajuste	2018
Terrenos	233.482,60	0,00	0,00	233.482,60
TOTAL	**233.482,60**	**0,00**	**0,00**	**233.482,60**

(Nota 6) CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

El detalle de Cuentas y Docmentos por Pagar al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle	2017	2018
Proveedores por pagar	140.287,50	140.287,50
TOTAL	**140.287,50**	**140.287,50**

(Nota 7) IMPUESTOS POR PAGAR

El detalle de Impuestos por Pagar al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle		2017	2018
Retenciones en la fuente	7.1	1.042,50	0,00
TOTAL		**1.042,50**	**0,00**

7.1 Retenciones en la fuente		2017	2018
Retenciones fuente Aplicables el 1%	US$	1.042,50	0,00

(Nota 8) PASIVOS A LARGO PLAZO

El detalle de Pasivos a Largo Plazo al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Detalle	2017	2018
Cuentas por Pagar a Accionistas	270.404,32	276.472,72
TOTAL	**270.404,32**	**276.472,72**

(Nota 9) CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado es de Un mil 00/100 Dólares de los Estados Unidos de América, divididos en un mil participaciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una como sigue

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**

Resultados del Ejercicio

Al 31 de diciembre del 2018, la compañía **Urbanizaciones y Proyectos Inmobiliarios URBAPROIN C.LTDA.** NO estaba operando.

HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2018, han sido aprobados por gerencia y serán presentados a los Socios para su aprobación. En la opinión de la administración, estima no habrá modificaciones al contenido de los mismos

.

Ing. Rocio Valarezo
CONTADORA