

CARTA INFORME

Guayaquil, 13 de Abril del 2014

A los Señores Accionistas de
SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

Adjunto al presente sírvase encontrar las Notas a los Estados Financieros de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A., por los años terminados al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, y por el periodo al 1 de Enero del 2012 preparadas según Normas Internacionales de información Financiera NIFF, las mismas que soportan el Estado de Situación Financiera, Estado de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio y de Flujos de Efectivo por dichos periodos.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía

La Administración de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de las Notas a los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera y del control interno necesario para permitir la preparación de las mismas, libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Consultor

Nuestra responsabilidad es la preparación de las Notas a los estados financieros basados en nuestros procedimientos. No fuimos contratados para realizar, y no efectuamos, una auditoría cuyo objetivo sería expresar una opinión sobre la razonabilidad de los estados financieros de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A. al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, ni al 1 de Enero del 2012. Por lo tanto, no expresamos una opinión sobre dichos estados financieros, ni sobre información financiera y económica, ni sobre los controles internos contables vigentes a esa fecha considerados en su conjunto. Si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a Ustedes.

Este informe ha sido preparado exclusivamente para uso exclusivo de la Administración de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A., y no puede ser usado por terceros. Este informe se relaciona solo con la preparación de las Notas a los estados financieros según Normas Internacionales de Información Financiera y no se extiende a ningún estado financiero de la Compañía. No asumiremos ninguna responsabilidad en el caso de que nuestro informe se destine a un uso distinto al indicado.

Atentamente,



CPA Alfredo Porras
Socio

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La Compañía fue constituida e inscrita en el registro mercantil el 8 de Julio de 1959 en la ciudad de Guayaquil provincia del Guayas.

Su objetivo social y principal actividad es la compra, venta, construcción y administraciones de propiedades inmuebles urbanas y rústicas. Su operación se desarrolla en la ciudad de Guayaquil.

Sus principales accionistas son personas naturales domiciliadas en Ecuador.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido diseñadas en función a las NIIF vigentes al 31 de Diciembre de 2013 y aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1. Bases de preparación de estados financieros –

Los presentes estados financieros de SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A. constituyen los primeros estados financieros preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan. Hasta el 31 de Diciembre del 2011, los estados financieros se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC). Los efectos de la adopción de las NIIF y las excepciones adoptadas para la transición a las NIIF se detallan en la Nota 4. Adicionalmente, los estados financieros al 1 de Enero y 31 de Diciembre del 2011 han sido reestructurados para poder presentarse en forma comparativa con los del año 2012.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Norma</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Aplicación obligatoria para empresas emisoras a partir de:</u>
NIC 19	Modificación. Eliminación del enfoque del conector y cálculo de los costos financieros sobre una base neta.	1 de enero del 2013
NIC 27	Revisión. Disposición sobre los estados financieros separados.	1 de enero del 2013
NIC 28	Revisión. Incluye requerimientos sobre consolidación de negocios conjuntos y asociadas.	1 de enero del 2013
NIIF 9	Especifica la clasificación y medición de activos y pasivos financieros.	1 de enero del 2015
NIIF 10	Constuye concepto de control en la consolidación de estados financieros.	1 de enero del 2013
NIIF 11	Acuerdos conjuntos.	1 de enero del 2013
NIIF 12	Incluye divulgaciones requeridas de todo tipo de intereses en otras entidades.	1 de enero del 2013
NIIF 13	Precisa la definición de valor razonable, fuentes de medición y divulgaciones requeridas.	1 de enero del 2013

La Compañía estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF antes descritas, no tendrá un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2. Moneda funcional y moneda de presentación –

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (“moneda funcional”). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.3. Efectivo y equivalentes de efectivo –

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.4. Activos y pasivos financieros –

2.4.1 Clasificación:

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: “activos financieros a valor razonable a través de ganancias o pérdidas”, “préstamos y cuentas por cobrar”, “activos financieros mantenidos hasta su vencimiento” y “activos financieros disponibles para la venta”. Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: “pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas” y “otros pasivos financieros”. La clasificación depende del propósito para el cual

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de Diciembre del 2013 y del 2012 y al 1 de Enero del 2012, la Compañía mantuvo activos financieros en las categoría de "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento". De igual forma, la Compañía solo mantuvo pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: representados en el estado de situación financiera principalmente por los Cuentas por cobrar a Clientes, compañías relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

Otros pasivos financieros: representados en el estado de situación financiera por las deudas a proveedores y otros pasivos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

2.4.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento –

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial –

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

Medición posterior –

- a) **Préstamos y cuentas por cobrar:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:
 - (i) Cuentas por cobrar a Clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios realizadas en el curso normal de operaciones. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los saldos presentados en el activo corriente se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado (pues se recuperan hasta en 30 días) menos la provisión por deterioro.

- (ii) Compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente por ventas de servicios realizadas y pendientes de cobro, entre otros. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- (iii) Otras cuentas por cobrar: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados principalmente anticipos a proveedores. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se recuperan en el corto plazo.

- b) **Pasivos financieros**: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores locales en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta 30 días.
- (ii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a saldos por depósitos en garantía de las oficinas alquiladas. Si se esperan pagar en un año o menos se clasifican como pasivos corrientes, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Estas cuentas se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues se no generan intereses y son pagadas en el corto plazo.

Deterioro de activos financieros –

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus documentos y cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012, y al 1

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

de Enero del 2012, se han registrado provisiones por deterioro de las cuentas por cobrar de Clientes considerando su recuperación.

Baja de activos y pasivos financieros –

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

2.5. Activo Inmobiliario –

Representan los inmuebles (departamentos, oficinas) considerados en su totalidad o en parte, o en ambos, para obtener rentas, plusvalías o ambas. Son registrados al valor razonable, menos amortizaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

Reconocimiento –

La compañía reconoce un activo inmobiliario en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando:(a) Sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y (b) el costo del activo inmobiliario puede ser medido de forma fiable.

Medición inicial -

Los activos inmobiliarios se miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluirán en la medición inicial.

Medición posterior –

Posterior a su reconocimiento inicial los activos inmobiliarios se miden al valor razonable. Las pérdidas o ganancias derivadas de un cambio en el valor razonable de los activos inmobiliarios se incluirán en el resultado del período en que surjan.

2.6. Pérdidas por deterioro de valor de los activos no financieros –

Los activos sujetos a depreciación (activo inmobiliario) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrán no recuperarse de su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Al 31 de Diciembre del 2013 y 2012 y 1 de Enero del 2012 no se ha identificado la necesidad de reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (activo inmobiliario).

2.7. Impuesto a la renta corriente y diferido –

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente y al diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (2012: 23%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2012: 13%) si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010 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, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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.

Impuesto a la renta diferido

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

En adición, es importante señalar que de acuerdo con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, la tasa del Impuesto a la Renta se reduce progresivamente, iniciando en el 2011 con el 24% hasta llegar al 22% en el 2013, por lo que el impuesto diferido está calculado considerando la reducción progresiva de la tasa impositiva.

2.8. Beneficios a los empleados –

Beneficios sociales de corto plazo: Se registran en el rubro de pasivos acumulados del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- i) La participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos operativos.
- ii) Beneficios sociales (Décimo tercer y décimo cuarto sueldos): Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Beneficios de largo plazo (Jubilación patronal y Bonificación para desahucio):

Provisiones de jubilación patronal y bonificación para desahucio (no fondeados): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de determinación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, es unitario porque se calcula persona por persona, y proyectado porque es el valor de la obligación futura, definición actuarial. La reserva matemática se capitaliza a través del valor actual medio individual de la pensión patronal, más la capitalización a una tasa mínima equivalente a la tasa de comutación actuarial 4% anual (2010: 4% anual) conforme dispone la ley, publicado en el Registro oficial # 650 del 28 de Agosto del 2002.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

3) DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incremento futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen.

Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en resultados del año.

Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

2.9. Provisiones corrientes –

Las provisiones representadas en el estado de situación financiera, principalmente por beneficios sociales e impuestos se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados; es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación; y el importe se puede estimar de manera confiable. Las provisiones se miden por el valor presente de los desembolsos que se espera sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuesto que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión como motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.10. Reserva legal –

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

2.11. Reconocimiento de ingresos –

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de sus servicios previstos en el curso normal de sus operaciones. Los ingresos se muestran netos de IVA, rebajas y descuentos otorgados. Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía puedan ser medidos con fiabilidad y se hubieren provisto los servicios.

2.12. Gastos de Operación –

Los gastos de operación se registran al costo histórico. 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.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.13. 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 del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en la cuenta de resultados.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La estimación para cuentas dudosas es determinada por la gerencia de la Compañía, en base a una evaluación de la antigüedad de los saldos por cobrar y la posibilidad de recuperación de los mismos. La provisión para cuentas dudosas y las recuperaciones de cuentas provisionadas se cargan y se acreditan a los resultados del año.
- Activo inmobiliario: La determinación de las vidas útiles que se evalúan al cierre de cada año.

4. TRANSICION A NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF)

4.1. Base de transición a las NIIF –

a) Aplicación de la NIIF 1 –

De acuerdo a la Resolución No.08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías en Noviembre del 2008, las compañías como SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A., deben preparar sus primeros estados financieros bajo NIIF en el 2012, por lo cual los estados financieros de

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

la Compañía por el ejercicio terminado el 31 de Diciembre de 2012 son los primeros estados financieros emitidos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Hasta el año terminado en el 2011 la Compañía emitía sus estados financieros según Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC), por lo cual las cifras de los estados financieros del 2011 han sido reestructuras para ser presentadas con los mismo criterios y principios del 2012.

La fecha de transición a las NIIF de la Compañía es el 1 de Enero del 2011, fecha en la que se ha preparado el estado de situación financiera de apertura.

De acuerdo a la NIIF 1, para elaborar los estados financieros antes mencionados, se han aplicado todas las excepciones obligatorias y no se han aplicado las exenciones optativas a la aplicación retroactiva de las NIIF.

b) Exenciones a la aplicación retroactiva utilizadas por la Compañía –

Las exenciones opcionales no han sido utilizadas por la Compañía por no ser aplicables.

c) Aplicación retroactiva de principios contables para la adopción por primera vez de las NIIF

Clasificación del Activo Inmobiliario

Para los inmuebles (departamentos y oficinas) destinados a generar rentas la Compañía procedió a determinar el valor de dichos activos con base en las valoraciones de mercado practicados por peritos independientes, sin valor residual y asignando nuevas vidas útiles. Estos bienes según principios contables anteriores estaban clasificados como activos fijos.

4.2. Conciliación entre las NIIF y las NEC –

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF. La conciliación proporciona el impacto de la transición con los siguientes detalles:

- Conciliación del patrimonio al 1 de Enero de 2011 y 31 de Diciembre de 2011.
- Conciliación del estado de resultados integrales por el ejercicio anual terminado al 31 de Diciembre de 2011.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.2.1 Conciliación del patrimonio

<u>Conceptos</u>	31 de Diciembre del 2011	1 de Enero del 2011
Total patrimonio según NEC	17.816	11.815
Ajustes por Conversión a NIIF:		
Depreciación de los Activos Inmobiliarios	(36.887)	-
Reconocimiento de la provisión para Jubilación patronal y Bonificación para desahucio	(3.619)	-
Reconocimiento de los Activos Inmobiliarios	-	737.735
Reconocimiento de impuestos diferidos	17.099	(184.434)
Efecto de las NIIF en el año 2011	(23.407)	553.301
Efecto de transición al 1 de enero del 2011	553.301	
Total patrimonio según NIIF	547.710	565.116

4.2.2 Conciliación del estado de resultados integrales

<u>Conceptos</u>	Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2011
Utilidad neta según NEC	6.001
Depreciación de Activo inmobiliario	(37.595)
Reconocimiento del Impuestos diferidos	17.099
Efecto de la transición a las NIIF	(20.496)
Pérdida neta según NIIF	(14.495)

5. ADMINISTRACION DE RIESGOS

5.1. Factores de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado, riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en la gestión y diversificación del mercado en que opera y en la gestión de los gastos de operación, además de los riesgos relacionados con la obtención de crédito para garantizar su liquidez y sus inversiones. El programa tiene por objetivo final minimizar

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

potenciales efectos adversos que estos riesgos podrían generar en el desempeño financiero de la Compañía.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

(a) Riesgo de mercado

i. Riesgo de tasa de interés

La Compañía asume riesgos mínimos en fluctuaciones de tasas de interés, en razón de que no mantiene préstamos contratados con instituciones financieras ni terceros, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasas de interés.

ii. Riesgo de precio

La Compañía opera únicamente en el mercado local y por su característica de operación los precios de los servicios contratados son generalmente negociados a precios de mercado. No mantiene negociaciones de largo plazo.

iii. Riesgo de tipo de cambio

La Compañía realiza sus operaciones principales únicamente en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

(b) Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía considera que no está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas (principalmente en cuentas por cobrar a Clientes).

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de Clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. La Compañía mantiene cuentas por cobrar a distintas empresas y no mantiene cuentas pendientes de cobro significativas con ninguna en particular. Respecto de bancos e instituciones financieras, sólo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a los depósitos de la Empresa.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 (Expresado en dólares estadounidenses)

(c) Riesgo de liquidez

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo. El objetivo de la Compañía es mantener una continuidad de fondos y una flexibilidad de los mismos a través del uso de préstamos. A continuación se resume los vencimientos de las obligaciones de la Compañía, basado en los montos contractuales a desembolsar no descontados:

	<u>Menos de 3 meses</u>	<u>De 3 a 12 meses</u>	<u>Más de 1 año</u>	<u>Total</u>
Al 31 de Diciembre del 2013				
Cuentas por pagar Proveedores	37,846	-	-	37,846
Impuestos y contribuciones por pagar	10,841	-	-	10,841
Cuentas por pagar Otras	14,315	-	-	14,315
Total	63,002	-	-	63,002
Al 31 de Diciembre del 2012				
Cuentas por pagar Proveedores	17,021	-	-	17,021
Impuestos y contribuciones por pagar	2,933	-	-	2,933
Cuentas por pagar Otras	13,646	-	-	13,646
Total	33,600	-	-	33,600
Al 1 de Enero del 2012				
Cuentas por pagar Proveedores	16,521	-	-	16,521
Impuestos y contribuciones por pagar	1,962	-	-	1,962
Cuentas por pagar Otras	14,525	-	-	14,525
Total	33,008	-	-	33,008

5.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus Accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Los ratios de apalancamiento al 31 de Diciembre de 2013 y de 2012 fueron los siguientes:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Proveedores	37.846	17.021
Impuestos y retenciones	10.841	2.933
Documentos y cuentas por pagar otras	14.315	13.646
	<u>63.002</u>	<u>33.600</u>
Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(42.694)</u>	<u>(5.540)</u>
Deuda neta	105.696	39.140
Total patrimonio neto	<u>594.727</u>	<u>595.966</u>
Capital total	<u>700.423</u>	<u>635.106</u>
Ratio de apalancamiento	15%	6%

El ratio de endeudamiento disminuye durante 2012 como resultado, fundamentalmente, de las cancelaciones de varias cuentas por pagar locales.

6. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Categorías de instrumentos financieros

A continuación se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros:

	Al 31 de Diciembre del 2013		Al 31 de Diciembre del 2012		Al 1 de Enero del 2012	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
Activos financieros medidos al costo:						
Efectivo y equivalentes de efectivo	42.694	-	5.540	-	7.734	-
Activos financieros medidos al costo amortizado:						
Cuentas por cobrar - Clientes	1.694	-	13.215	-	14.853	-
Cuentas por cobrar - Compañías relacionadas	17.011	-	10.542	-	10.542	-
Cuentas por cobrar - Impuestos y Retenciones	47.914	-	31.737	-	23.903	-
Cuentas por cobrar - Otras	8.020	-	4.730	-	4.363	-
Total activos financieros	<u>116.639</u>	<u>-</u>	<u>60.224</u>	<u>-</u>	<u>56.698</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:						
Cuentas por pagar - Proveedores	37.846	-	17.021	-	16.521	-
Cuentas por pagar - Impuestos y retenciones	10.841	-	2.933	-	1.962	-
Cuentas por pagar - Otras	14.315	-	13.646	-	14.524	-
Total pasivos financieros	<u>63.002</u>	<u>-</u>	<u>33.600</u>	<u>-</u>	<u>33.008</u>	<u>-</u>

El efectivo y equivalentes de efectivo, deudores comerciales, otras cuentas por cobrar, proveedores, y otras cuentas por pagar se aproximan al valor justo, debido a la naturaleza de corto plazo de estos

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

instrumentos, en los pasivos no corrientes, dado que sus condiciones y tasas de interés son las de mercado, se considera que las mismas se encuentran a valor razonable.

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR - CLIENTES

	Al 31 de Diciembre del 2013	2012	Al 1 de Enero del 2012
Clientes	3.694	13.213	14.853
Menos - Provisión por deterioro de cuentas por cobrar	-	(5.424)	(5.424)
Total	3.694	7.789	9.429

Los Documentos y cuentas por cobrar - Clientes que se revelan en el Estado de Situación Financiera como activos financieros que se miden al costo amortizado para aquellos vencimientos superiores a 365 días. Todos los saldos son clasificados como activos corrientes.

El período de crédito promedio sobre la venta de servicio es de hasta 30 días. No se hace ningún recargo por intereses sobre las cuentas comerciales por cobrar después de la facturación.

Al determinar la recuperabilidad de una cuenta por cobrar Cliente, la Compañía considera cualquier cambio en la calidad crediticia de la cuenta a partir de la fecha en que se otorgó inicialmente el crédito hasta el final del período sobre el que se informa. La Administración de la Compañía considera que la concentración del riesgo de crédito es limitada debido a que la base de Clientes es razonablemente dispersa e independiente, además que sus ventas son realizadas a personas naturales y jurídicas.

Al 31 de Diciembre del 2012, la provisión para cuentas incobrables incluye cuentas por cobrar Clientes que se encuentran deterioradas individualmente, el deterioro reconocido representa la diferencia entre el importe en libros de esas cuentas por cobrar Clientes y el valor presente de los flujos de efectivo esperados de la liquidación. La Compañía no mantiene ninguna garantía sobre estos saldos.

Antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes es como sigue:

	Al 31 de Diciembre del 2013	2012	Al 1 de Enero del 2012
Saldos corrientes	3.694	1.491	1.784
Saldos vencidos	-	11.723	13.069
Total	3.694	13.214	14.853

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

Antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes vencidas: Un detalle de la antigüedad de las cuentas por cobrar Clientes vencidas pero no deterioradas es como sigue:

	Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
	2013	2012	2012
Hasta 30 días	3.694	1.320	1.548
31-90 días	-	1.711	3.481
91-360 días	-	5.517	2.687
Mas 360 días	-	3.175	5.352
Total	3.694	11.723	13.068

8. Activo Inmobiliario, Neto

	Al 31 de Diciembre del		Al 1 de Enero del
	2013	2012	2012
Edificios	837.024	837.024	737.735
(-) Depreciación acumulada	(110.661)	(73.774)	(36.887)
	726.363	763.250	700.848

9. IMPUESTOS

a) Situación Fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

contados a partir de la fecha de presentación de la declaración de Impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Los años 2010 al 2012 inclusive aún están abiertos a una fiscalización.

b) Precios de transferencia -

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia o "arms's length" para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un estudio de precios de transferencia y un anexo de operaciones, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$5,000,000.

Se incluye como parte relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales. El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente exige que en su declaración de impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. La Compañía no califica para preparar este estudio.

c) Reformas tributarias -

Durante diciembre del 2012 la Administración tributaria emitió una circular que aclara que los gastos no deducibles en un período fiscal no podrán considerarse como deducibles en períodos siguientes y adicionalmente se elimina el párrafo que prohibía considerar como gastos no deducible el gasto de depreciación de los activos revalorizados.

10. CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la Compañía al 31 de Diciembre del 2012 y 2011, y 1 de Enero del 2011 comprende 800 acciones ordinarias y nominativas de valor nominal US\$ 1 cada una, íntegramente suscritas y pagadas, siendo la composición accionaria del capital pagado el siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Número de acciones</u>	<u>%</u>
Enrique Elias Torbay Lecaro	Ecuatoriano	320	40,00%
Inversiones BIRMU S.A.	Ecuatoriano	480	60,00%
		<u>800</u>	<u>100,00%</u>

Reformas a la Ley de Compañías en el Ecuador requieren que los representantes legales de las compañías presenten información de los accionistas extranjeros de las compañías con indicación del dueño de esa compañía así como de sus directores. La Compañía no califica para presentar esta información.

SOCIEDAD INMOBILIARIA URBANA C.A.

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2013

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS

Los saldos con compañías y partes relacionadas no devengan intereses y no tienen plazos definidos de pagos, pero se estiman cobrar y pagar en el corto plazo.

Durante los años 2013 y 2012 no se efectuaron transacciones con compañías y partes relacionadas, que representan ingresos o gastos para la Compañía. Adicionalmente al cierre de dichos años no se presentan saldos de activos ni pasivos.

12. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2013 y la fecha de emisión de estos estados financieros (13 de Abril del 2014) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

* * * * *