

**UNION PREDIAL CORP UNPRECORP S. A.**

**INFORME SOBRE LAS NOTAS EXPLICATIVAS DE LOS ESTADOS  
FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE  
DEL 2016**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

**UNION PREDIAL CORP UNPRECORP S. A.**, su actividad principal es efectuar servicios de INMOBILIARIA

### **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los estados financieros, se detallan a continuación:

#### **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

#### **Bases de preparación**

Los estados financieros fueron preparados sobre la base del costo histórico de adquisición aunque modificado por la revaluación de propiedades, planta y equipo a valor razonable por aplicación de las NIIF para las PYMES por primera vez.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. (NIIF para PYMES).

#### **Responsabilidad de la Información**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

#### **Estimaciones y juicios contables:**

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

## **2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES: (continuación)**

### **Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que **UNION PREDIAL CORP UNPRECORP S. A.**, será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La administración no prevé circunstancias que puedan afectar la continuidad de la preparación de sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha.

### **Moneda de presentación y moneda funcional**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valorizan utilizando la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de Norteamérica (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

### **Período contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes períodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Resultados Integrales por el año terminado en el 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por el año terminado en el 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo por el año terminado en el 2016.

### **Activos Financieros**

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción, pues al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida estimada.

## **2\* RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

### **Deterioro del valor de Activos Financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la compañía evalúa si existe evidencia objetiva de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después

del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que entre en quiebra u otra forma de renegociación financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

### **Pasivos Financieros**

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados, pues además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

### **Valor razonable de activos y pasivos financieros**

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoración adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones similares.

### **Efectivo y equivalentes**

Incluyen efectivo en caja y los depósitos a la vista en entidades financieras.

### **Inventarios**

Se valorizan a su costo o a su valor neto de realización, el menor, el costo se determina por el método del costo promedio ponderado. El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos de venta y distribución.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**3. PRIMERA ADOPCION DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA: (continuación)**

- 1) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2010: Las Compañías y los entes sujetos y regulados por la ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

Se establece el año 2009 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2009.

- 2) Aplicarán a partir del 1 de enero del 2011: Las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a US\$ 4'000.000,00 al 31 de diciembre del 2007; las compañías Holding o tenedoras de acciones, que voluntariamente hubieren conformado grupos empresariales; las compañías de economía mixta y las que bajo la forma jurídica de sociedades constituya el Estado y Entidades del Sector Público; las sucursales de compañías extranjeras u otras empresas extranjeras estatales, paraestatales, privadas o mixtas, organizadas como personas jurídicas y las asociaciones que éstas formen y que ejerzan sus actividades en el Ecuador.

Se establece el año 2010 como periodo de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

- 3) Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012: Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto este tipo de compañías deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", a partir del año 2011.

La Superintendencia de Compañías mediante resolución No. SC-INP A-UA-G-10-005 del 5 de noviembre del 2010, publicada en el registro oficial No. 335 del 7 de diciembre del 2010 considerando que el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) en julio del 2009 emitió la NIIF para las PYMES, acogió la clasificación de PYMES en concordancia con la normativa implantada por la Comunidad Andina en su resolución 1260.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**4. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS**

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Crédito tributario IVA	0.00
Crédito tributario impuesto a la renta	<u>1.101,40</u>
<b>Total</b>	1.101,40

**5. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO**

El detalle de propiedad, planta y equipo por el año 2016, es el siguiente:

	<b><u>2015 (US dólares)</u></b>	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Terrenos	19.862,32	19.862,32
Edificios	<u>164.475,40</u>	<u>164.475,40</u>
<b>Total</b>	184.337,72	184.337,72

**6. CUENTAS POR PAGAR C/P RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2015 (US dólares)</u></b>	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Compañías relacionadas	<u>2.320,04</u>	<u>3.421,44</u>
<b>Total</b>	2.320,04	3.421,

**7. IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Impuesto a la Renta por Pagar del Ejercicio	<u>1.101,39</u>
<b>Total</b>	1.101,39

## 8. CAPITAL SOCIAL

- Capital social

Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 800,00 conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 0,04 cada una.

- Reserva Legal

La ley de Compañías establece que un valor no menor al 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital social suscrito y pagado; esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

- Reserva Facultativa

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Reserva Facultativa	<u>14.908,52</u>
<b>Total</b>	<b>14.908,52</b>

## 9. PERDIDA DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre del 2016, están constituidos como sigue:

	<b><u>2016 (US dólares)</u></b>
Pérdida del Ejercicio	<u>1.101,39</u>
<b>Total</b>	<b>1.101,39</b>

## 10. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2016, las transacciones con partes relacionadas, se encuentran mencionados en la notas 6 del presente informe.

## 11. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

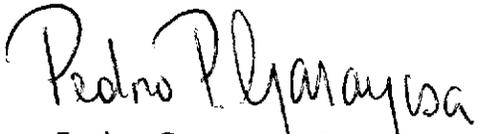
En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, la compañía no presenta contingencias y compromisos a mencionar.

## 12. HECHOS RELEVANTES

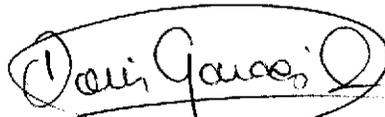
En el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, no presenta hechos relevantes a mencionar.

## 20. HECHOS POSTERIORES

Desde el 31 de diciembre del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros), la compañía no presenta hechos posteriores a revelar.



Pedro Garaycoa Ojeda  
**GERENTE GENERAL**



Ing. Deris Garcés Mgs.  
**CONTADORA**