

CONTENIDO

ESTADOS FINANCIEROS DE URBAPRO S.A.

ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA
2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES
3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS
4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN
5. DISPONIBLE
6. CUENTAS POR COBRAR
7. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES
8. PAGOS ANTICIPADOS
9. CUENTAS POR PAGAR
10. OBLIGACIONES FISCALES
11. PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS
12. CAPITAL SOCIAL
13. RESERVAS
14. RESULTADOS ACUMULADOS
15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.
16. OTROS INGRESOS
17. GASTOS
18. CONTINGENCIAS
19. SANCIONES
20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

URBAPRO S.A.
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
ACTIVO		619,341.45	403,206.34
ACTIVO CORRIENTE		592,281.09	112,030.37
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO		870.18	2,315.24
Caja	5	200.00	200.00
Bancos	5	670.18	2,115.24
DOC. Y CUENTAS POR COBRAR CORRIENTES		591,410.91	109,715.13
Cientes por Cobrar	6	501,701.77	31,830.74
Otros por Cobrar	6	71,854.66	61,993.48
Provisión de cuentas incobrables	6	-4,447.37	-
Impuestos Anticipados y Retenidos	8	22,301.85	15,890.91
ACTIVO NO CORRIENTE		16,925.04	104,588.75
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	62,516.49	138,423.37
(-) DEP. ACUMULADA PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	7	-45,591.45	-33,834.62
OTROS ACTIVOS		10,135.32	186,587.22
Prepagados	8	860.00	1,554.36
Anticipos	8	9,275.32	185,032.86
PASIVOS		589,328.82	384,556.00
PASIVO CORTO PLAZO		533,348.34	384,556.00
Proveedores por Pagar	9	6,507.34	95,348.54
Accionistas por Pagar	9	400,502.25	187,313.29
Financieras por Pagar	9	89,366.13	54,801.52
Comisionistas	9	22,469.72	12,592.01
Remuneraciones por Pagar	11	2,622.21	-
IESS por Pagar	11	2,802.60	16,453.77
Provisiones por Pagar	11	1,937.27	9,683.64
Impuestos por Pagar	10	7,140.82	8,363.23
PASIVOS NO CORRIENTES		55,980.48	-
Préstamos a Largo Plazo	9	55,980.48	-
PATRIMONIO		30,012.63	18,650.34
Capital Social	12	1,000.00	1,000.00
Reservas	13	500.00	500.00
Resultados Anteriores	14	4,868.43	4,868.43
Resultados del Ejercicio		23,644.20	12,281.91



Marianela Vinuesa
Contadora General

URBAPRO S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS

Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016

(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Ingresos de actividades ordinarias	15	296,223.69	251,055.58
Resultado Bruto		296,223.69	251,055.58
Otros ingresos	16	70.20	-
Gastos:			
Gastos administrativos	17	272,816.92	233,638.87
Gastos financieros	17	7,320.04	5,595.81
Gastos no Deducibles	17	4,794.64	1,026.64
Resultado operacional antes de impuesto a la renta		11,362.29	10,794.26



Marianela Vinueza
Contadora General

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

- **RUC de la entidad:**
1391777353001

- **Forma legal de la entidad:**
Sociedad Anónima.

- **País de incorporación:**
Ecuador.

- **Descripción:**

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., fue constituida el 14 de octubre de 2010. Su objeto principal es la construcción de viviendas.

- **La composición accionaria.**

Las acciones de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	%	Nacionalidad
BOADA MEJIA ALEXANDRA LUCIA	10%	Ecuatoriana
BOADA MEJIA JOHNY WILLIAMS	90%	Ecuatoriana
Total	100%	

- **Líneas de negocio y productos.**

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., cuenta con las siguientes líneas de negocios:

- Actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.
- Construcción de obras civiles.

Notas a los estados financieros (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros se presenta a continuación:

1. Bases de preparación.

Los juegos completos de estados financieros serán preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) e interpretaciones emitidas por el Comité de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Información (CINIIF), emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), así como, según los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF, requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables.

2. Procedimientos contables y su aplicación.

Norma Internacional de Contabilidad n° 1 (NIC 1)
Presentación de estados financieros

Resumen:

- Establecer el marco global para la presentación de los estados financieros para uso general, incluyendo directrices sobre su estructura y el contenido mínimo.
- Los Estados Financieros servirán para rendir cuentas por parte de la Gerencia y para que tengan información financiera los organismos de control y en general al que interese.
- Los estados financieros suministran información acerca de los siguientes elementos de la empresa:
 - Activos;
 - Pasivos;
 - Patrimonio Neto;
 - Cambios en el patrimonio
 - Flujos de Efectivos

Estados Financieros básicos:

1. Estado de Situación Financiera
2. Estado del Resultado Integral
3. Estado de Flujos de Efectivo
4. Estado de Cambios en el Patrimonio, que muestre:
 - Los cambios en el patrimonio neto, o bien
 - Los cambios en el Patrimonio Neto distintos de los aportes y retiros, y distribución de dividendos
5. Notas a los Estados Financieros y Criterios Utilizados

Notas a los estados financieros (continuación)

Norma Internacional de Contabilidad n° 7 (NIC 7)

Estado de Flujos de Efectivo

Resumen:

- Es un Estado Financiero que suministra información fundamental, condensada y comprensiva sobre el manejo de ingresos y egresos de efectivo de una compañía en un determinado periodo, y en consecuencia muestra una síntesis de los cambios ocurridos en la situación financiera a fin que en conjunto con los otros estados básicos se pueda:
 - Evaluar la habilidad de la empresa para generar flujos de efectivo netos positivo en el futuro
 - Evaluar la capacidad de la empresa para cumplir con el pago de obligaciones, pago de empleados, proveedores, dividendos y financiamiento externo.
 - Evaluar las razones para las diferencias entre la utilidad neta y el flujo operativo de la compañía.
- La información acerca de los flujos de efectivo es útil porque suministra a los usuarios de los estados financieros las bases para evaluar la capacidad que tiene la empresa para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como sus necesidades de liquidez. Para tomar decisiones económicas, los usuarios deben evaluar la capacidad que la empresa tiene para generar efectivo y equivalentes al efectivo, así como las fechas en que se producen y el grado de certidumbre relativa de su aparición.
- El objetivo de esta Norma es exigir a las empresas que suministren información acerca de los movimientos históricos en el efectivo y los equivalentes al efectivo a través de la presentación de un estado de flujos de efectivo, clasificados según que procedan de actividades de explotación, de inversión y de financiación.

Norma Internacional de Contabilidad n° 8 (NIC8)

Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores

Resumen:

- Establecer el criterio para seleccionar y cambiar políticas de contabilidad, junto con el tratamiento contable y la revelación de políticas de contabilidad, cambios en los estimados y errores.
- Mejorar la comparabilidad de los estados financieros de una empresa entre sus distintos ejercicios económicos y con los estados financieros de otras empresas.
- Los requisitos de información a revelar relativos a las políticas contables, excepto los referentes a cambios en las políticas contables, han sido establecidos en la NIC 1 Presentación de estados financieros.

Norma Internacional de Contabilidad n° 11 (NIC 11)

Contratos de Construcción

Resumen:

- Reconocer la naturaleza propia de las actividades ligadas a contratos de construcción en los estados financieros de la empresa contratista, considerando que la fecha en que la actividad del contrato comienza y la fecha en la que termina el mismo, caen, normalmente, en diferentes periodos contables.
- Distribución de los ingresos y costes entre los periodos contables en los que se ejecuta el contrato.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Cuando el resultado de un contrato de construcción pueda ser estimado con suficiente fiabilidad, los ingresos y los costes se reconocerán en función del estado de relación de la actividad contratada (método contable del porcentaje de realización).
- Si el resultado no puede estimarse con suficiente fiabilidad, no deberán registrarse ningún beneficio. Los ingresos derivados de contratos solo se reconocen en la medida en que se prevea la recuperación de los costes que generen. Los costes del contrato deberán reconocerse en el ejercicio que se incurran.
- Cuando sea probable que los costes totales del contrato vayan a superar los ingresos totales derivados del contrato, la pérdida esperada deberá reconocerse inmediatamente.

Norma Internacional de Contabilidad nº 16 Inmovilizado material o Propiedad Planta y Equipo

Resumen:

- Establecer los principios para el reconocimiento inicial y la valoración posterior del inmovilizado material.
- Los elementos de inmovilización material deben registrarse como activo cuando sea probable que la empresa obtenga beneficios económicos derivados del mismo y el coste del activo pueda medirse con suficiente fiabilidad.
- En la valoración posterior a la adquisición, la NIC 16 permite elegir el criterio contable:
 - Criterio del coste. - el activo se valora a su precio de coste menos la amortización acumulada y el deterioro.
 - Modelo de revalorización. - el activo se registra por el importe revalorado, que corresponde el valor razonable a la fecha de revalorización menos la amortización acumulada y el deterioro de valor posterior.

Norma Internacional de Contabilidad nº 19 (NIC 19) Retribuciones a los Empleados

Resumen:

- Establecer el tratamiento contable y la revelación de información respecto a las prestaciones a los empleados, incluyendo retribuciones a corto plazo (salarios, vacaciones anuales, permisos remunerados por enfermedad, participación en ganancias anuales, incentivos y retribuciones no monetarias); pensiones seguros de vida y asistencia médica post-empleo; otras prestaciones a largo plazo (permisos remunerados por antigüedad, incapacidad, compensación diferida y participación en ganancias e incentivos a largo plazo) e indemnizaciones por despido.

Norma Internacional de Contabilidad nº 36 (NIC 36) Deterioro del valor de los activos

Resumen:

- Comprobar que los activos no están registrados a un valor superior a su importe recuperable y definir como se calcula dicho importe, la pérdida por deterioro de valor o su reversión.
- Es aplicable a todos los activos excepto a los contemplados (NIC 2-11-12-19-39-40-41)
- Cuando el valor contable de un activo excede de su importe recuperable se reconoce una pérdida por deterioro de valor.
- En el caso de los activos registrados al coste, la pérdida por deterioro de valor se registra en la cuenta de resultados. En el caso de los activos revalorados, se considera como disminución de la reserva de revalorización.
- El importe recuperable de un activo es el mayor entre el valor razonable menos los costes de venta y su valor de uso.

Notas a los estados financieros (continuación)

Norma Internacional de Contabilidad n° 39 (NIC 39) Instrumentos financieros: Reconocimiento y valoración

Resumen:

- Establecer los criterios para el reconocimiento, cancelación y valoración de activos y pasivos financieros.
- Todos los activos y pasivos financieros, incluyendo los derivados financieros y ciertos derivados implícitos, deben reconocerse en el estado de situación financiera.
- Los instrumentos financieros han de valorarse inicialmente al valor razonable en la fecha de adquisición o emisión, los costes de operación se llevan directamente a resultados.

APLICACIÓN NORMATIVA CONTABLE

3. Moneda funcional y de presentación.

Los estados financieros se presentan en miles de Dólares de E.U.A., que es moneda de curso legal Ecuador y moneda funcional de presentación de la compañía.

4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera Clasificado, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

Efectivo y Bancos

Contiene aquellos activos financieros líquidos y depósitos que pueden convertirse rápidamente en dinero en un plazo menor a un año. Dichas cuentas no están sujetas a un riesgo significativo de cambios en su valor, en tal sentido no es necesario realizar ninguna previsión de tipo de cambio.

Control Interno:

Caja Chica. - Fondos destinados a gastos relativamente pequeños que no justifican la emisión de cheque por trámite normal, cabe indicar que se realizan arqueos de caja periódicos. (Responsable-Asistente Contable)

- Todos los desembolsos de caja chica se los hará conjuntamente con un comprobante cuyo soporte original deberá ser autorizado por gerencia.
- Todo pago realizado por caja chica debe tener el suficiente soporte tributario.

Bancos. - constituyen valores monetarios que se depositan y retiran mediante cheques y transferencias de Instituciones Bancarias. (Responsable-Asistente Contable)

- Todo cheque deberá ser emitido con el comprobante de egreso pre numerado y pre impreso.
- Todo ingreso o depósito a la cuenta corriente de los Bancos deberá tener su comprobante de depósito adjuntada a la factura de venta.
- Todo desembolso de fondos será autorizado por la Gerencia, en base al vencimiento y flujo de fondos.
- Contabilidad realizará las conciliaciones bancarias mensualmente con los estados de cuenta enviados por los Bancos.
- En el caso de existir sobregiro bancario se deberá realizar la reclasificación respectiva en el balance general.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. Activos financieros.

Los activos financieros dentro del alcance de la NIC 39 son clasificados como activos financieros; para préstamos y cuentas por cobrar, la Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

- **Préstamos y partidas por cobrar.**

Son valorizadas al costo amortizado, corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo. Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde de la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes. Los préstamos y cuentas a cobrar se incluyen en deudores comerciales y otras cuentas a cobrar en el balance.

El valor en libros del activo se reduce por medio de la cuenta de estimación y el monto de la pérdida se reconoce con cargo los resultados netos del período.

- **Clientes.**

Representan valores que la empresa tiene que cobrar en el periodo corriente, producto de las ventas de bienes o servicios a crédito.

Son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización, su cartera es fresca y no es necesario realizar provisión de incobrables.

La empresa utiliza una cuenta para cada Cliente, para registrar todas las cuentas por cobrar de cada uno de los clientes que están relacionados con su actividad económica.

6. Servicios y otros pagos anticipados.

Se registrarán los seguros, arriendos, anticipos a proveedores u otro tipo de pago realizado por anticipado, y que no haya sido devengado al cierre del ejercicio económico; así como la porción corriente de los beneficios a empleados diferidos de acuerdo a la disposición transitoria de la NIC 19

Los seguros pagados por anticipados son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

Se llevará un archivo ordenado y el control suficiente de las pólizas y contratos realizados con las aseguradoras.

7. Activos por impuestos corrientes.

Se registrará los créditos tributarios por Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos entregados por concepto de impuesto a la renta que no han sido compensados a la fecha, y anticipos pagados del año que se declara, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de impuestos a no recuperar se registran como gastos en el estado de resultados

8. Propiedad, planta y equipos.

Incluirá los activos de los cuales sea probable obtener beneficios futuros, que se esperan utilizar por más de un período y que el costo pueda ser valorado con fiabilidad, que se los utilice en uso administrativo o giro del negocio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor. Los costos de la propiedad, planta y equipo comprenden su precio de adquisición más todos los costos relacionados con la ubicación y condiciones de funcionamiento del activo fijo, según lo previsto por la Administración.

El costo de propiedad, planta y equipo 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 la base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedad, planta y equipo, y las vidas útiles utilizadas en el cálculo de depreciación:

Ítem	% Depreciación
Edificios	5%
Muebles y enseres	10%
Equipos de Computación	33%
Equipos	10%
Vehículos	20%

Se considerará activos fijos aquellas compras de bienes muebles o equipos a partir de US\$ 300,00.

Anualmente se revisará el importe en libros de su propiedad, planta y equipos, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe proceder a reconocerlo, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del valor de los Activos".

9. Otros activos no corrientes.

Inversiones. - Es la porción de recursos dedicado a la adquisición de bienes de capital; representados en títulos valores y demás documentos financieros a cargo de otros entes; con el objeto de aumentar los excedentes disponibles por medio de la percepción de rendimientos, intereses, dividendos, variaciones de mercado, u otros conceptos. Es decir que la entidad no consume esos recursos a cambio de obtener unos beneficios futuros distribuidos en el tiempo.

- La entidad clasifica las inversiones en la siguiente categoría según sus plazos:
- **Corto plazo:** Son aquellas inversiones con plazo de vencimiento inferior a 1 año, de gran liquidez de renta fija o renta variable.
- **Mediano Plazo:** Son aquellas inversiones con plazo de vencimiento superior a un año e inferior a dos años.
- **Largo plazo:** Son aquellas inversiones con plazo de vencimiento mayor a 2 años.
- La entidad podrá realizar inversiones, siempre y cuando previamente haya efectuado un análisis de excedente de liquidez, así como los plazos prudentes en que dichas inversiones pueden ser realizadas, sin que esto afecte la liquidez de la entidad ni su capacidad para cumplir con sus diferentes obligaciones en forma oportuna.

Notas a los estados financieros (continuación)

- El valor razonable de las inversiones será calculado con base en lo establecido en la NIIF para PYMES, las normas que le regulen, modifiquen o adicionen y en todo caso las disposiciones emitidas por los organismos de vigilancia y control que disponga el gobierno nacional para tal fin. Corresponden a inversiones que mantiene la Compañía con Asociadas, las mismas que son valoradas al valor proporcional patrimonial.

10. Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del valor de los activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

11. Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Obligaciones provenientes exclusivamente de las operaciones comerciales de la entidad en favor de terceros, así como los préstamos otorgados por bancos e instituciones financieras, con vencimientos corrientes y llevadas al costo amortizado.

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

Corresponde principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, así como a obligaciones patronales y tributarias, las mismas que son registradas a sus correspondientes valores nominales.

12. Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

13. Beneficios a los empleados.

Sueldos, salarios y contribuciones a la seguridad social: Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados han prestado los servicios. Se reconocerán como un gasto por el valor de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Contablemente se provisionará los beneficios a los que tienen derecho los trabajadores y se cancelarán a la persona natural o jurídica que la ley establezca.

Contabilidad está obligada a reconocer un gasto cuando la empresa ha consumido el beneficio económico procedente del servicio prestado por el empleado a cabo de los beneficios en cuestión.

Contabilidad registrará mensualmente la provisión correspondiente a beneficios sociales que deben ser pagados en una fecha futura a corto plazo.

Notas a los estados financieros (continuación)

14. Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

Incluyen las obligaciones presentes que resultan de hechos pasados, que deben ser asumidos por la empresa, tal el caso del pago del impuesto a la renta, de la retención en la fuente e IVA, participación a trabajadores, dividendos, etc.

El gasto por impuesto a la renta corriente se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

15. Capital social.

Capital Social es el valor aportado por los accionistas y que se encuentra pagado por su totalidad.

Las acciones o participaciones ordinarias se deben clasificar como patrimonio neto.

16. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, tomando en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Ingresos por servicios: son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Ingresos por contratos de construcción: Se reconocerá de acuerdo al avance de obra de acuerdo a lo que indica la norma, es decir, se medirá el avance de las construcciones en curso se evaluará los costos incurridos y se procederá al reconocimiento y posterior facturación de los mismos.

La Compañía reconoce principalmente ingresos de actividades ordinarias a los generados por la venta de sus productos cuyo valor justo puede medirse de forma fiable.

17. Gastos de administración y ventas.

Los gastos de administración y ventas se reconocen en el período por la base de acumulación (método del devengo) es decir cuando se conocen en función a los acuerdos con sus proveedores y relacionadas.

Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

En gasto interés es registrado bajo el método del devengado y provienen de las obligaciones contraídas por la Compañía.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad de la Compañía, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Notas a los estados financieros (continuación)

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por la Compañía, así como estimar el impacto en la posición financiera de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de la Compañía como las áreas financieras y de operaciones.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgos más relevantes de URBAPRO S.A., en base a una metodología de evaluación continua.

3.1 Riesgo financiero.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

3.2 Riesgos propios y específicos.

- Riesgo crediticio.

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 está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

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.

Los principales activos financieros son los saldos deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Notas a los estados financieros (continuación)

4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2 Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- la valuación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- la vida útil de los activos materiales.
- los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- la necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. DISPONIBLE.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
<u>DISPONIBLE</u>	<u>670.18</u>	<u>2,115.24</u>
Banco Pichincha	657.59	1,981.99
Banco de Machala	1.43	-
Banco del Austro	11.16	133.25
Caja chica	200.00	200.00

- (1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no existen importes de efectivo y equivalentes de efectivo que se encuentren restringidos para el uso de la Compañía.

6. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
<u>CUENTAS POR COBRAR</u>	<u>76.609,00</u>	<u>93.824,22</u>
Clientes por cobrar	9.201,71	31,830.74
Otras cuentas por cobrar	71,854.66	61,993.48
Provisión de cuentas incobrables	-4447.37	

- (1) Corresponde a facturas de venta pendiente de cobro a Inmorutasol S.A., Provvidenza, Vista al Mar, las otras cuentas por cobrar son hacia los colaboradores de la organización.

Notas a los estados financieros (continuación)

7. ACTIVOS FIJOS DEPRECIABLES

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

OFICINA QUITO 2017											
CODIGO	NOMBRE DEL ACTIVO	FECHA DE COMPRA	VALOR HISTORICO	DEPRECIAC. ACUMULADA 31 DIC./2012	FORCE DEPREC.	GASTO DEPRECIA. 2013	DEPRECIAC. ACUMUL. FINAL 2014	DEPRECIAC. ACUMUL. FINAL 2015	DEPRECIAC. ACUMUL. FINAL 2016	DEPRECIAC. ACUMUL. FINAL 2017	VALOR EN LIBROS
	TOTAL EQUIPOS P.E.D.		23,596.07	0.00	10.33	1,828.40	4,997.02	7,505.19	8,037.63	2,668.28	387.95
	RESUMEN (Quito)										
1	Equipo oficina electrónico		908.89	0.00		0.00	12.50	21.27	33.80	90.89	750.43
2	Edificios		88,749.07	0.00		0.00	739.58	4,437.45	4,437.45	4,437.45	74,697.13
3	Vehículos		15,025.43	0.00		0.00	0.00	0.00	2,151.31	2,805.26	10,068.86
4	Muebles y enseres		9,661.27	0.00		290.59	868.56	886.45	1,278.45	910.13	5,717.68
5	Equipos de computación		23,596.07	0.00		1,828.40	4,997.02	7,505.19	8,037.63	2,668.28	387.95
	TOTALES		137,940.73	0.00		2,118.99	6,617.66	12,850.36	15,938.64	10,912.02	91,622.05

(1) En este año los activos fijos se mantuvieron en relación al año 2016, por lo que se puede observar en el cuadro presentado anteriormente.

Notas a los estados financieros (continuación)

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
<u>PAGOS ANTICIPADOS</u>	<u>32,437.17</u>	<u>202,678.13</u>
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA RETENCIONES (I.R.)	20,639.42	15,556.04
CRÉDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA (I. R.)	1,662.43	334.87
ARRIENDOS PREPAGADOS	860.00	1,554.36
ANTICIPOS DE VIAJES	1,894.96	19,690.12
ANTICIPO PROVEEDORES	7,380.36	165,542.74

- (1) Corresponde a los saldos de créditos tributarios IR a favor de la empresa y prepagados a distintos proveedores

9. CUENTAS POR PAGAR.

(1) Un detalle de las cuentas por pagar locales es como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
<u>CUENTAS POR PAGAR</u>	<u>518,845.44</u>	<u>350,055.36</u>
PROVEEDORES POR PAGAR	6,507.34	95,348.54
ACCIONISTAS POR PAGAR	400,502.25	187,313.29
FINANCIERAS POR PAGAR	89,366.13	54,801.52
COMISIONISTAS	22,469.72	12,592.01
PRÉSTAMO BANCO PICHINCHA LARGO PLAZO	55,980.48	-

- (1) Proveedores por pagar corresponde al valor pendiente de pago de los proveedores que se realizarán en el 2018, el 77,19 % de los pasivos corresponde cuentas por pagar a partes relacionadas, el cual no constituye riesgo ya que es deuda con el principal accionista del negocio.

10. OBLIGACIONES FISCALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
<u>OBLIGACIONES FISCALES</u>	<u>7,140.82</u>	<u>8,363.23</u>
IMPUESTOS POR PAGAR SRI	7,140.82	8,363.23

- (1) Corresponde los Impuestos al Valor Agregado y retenciones en la fuente a la renta, que la empresa debe satisfacer a la entidad encargada de la recaudación tributaria (SRI) del mes de diciembre de 2017

Notas a los estados financieros (continuación)

11. PASIVOS POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

NOMBRE DE LA CUENTA	AL 31/DIC 2017	AL 31/DIC 2016
REMUNERACIONES POR PAGAR	2,622.21	-
SUELDOS POR PAGAR	2,622.21	-
OBLIGACIONES LABORALES	4,739.87	26,137.41
APORTES IESS POR PAGAR	2,802.60	16,453.77
DECIMO TERCERO POR PAGAR	222.92	347.00
DECIMO CUARTO POR PAGAR	468.75	1,067.50
VACACIONES	575.00	123.83
FONDOS DE RESERVA POR PAGAR	670.60	6,526.17
15% UTILIDADES A LOS TRABAJADORES		1,619.14

(1) Corresponde a los sueldos de diciembre acreditados en enero de 2018, aportes del IESS de las planillas de diciembre de 2017 de los empleados y beneficios sociales de los mismos.

12. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por un capital de USD 1.000,00 desglosado:

No.	IDENTIFICACIÓN	NOMBRE	NACIONALIDAD	TIPO DE INVERSIÓN	CAPITAL	MEDIDAS CAUTELA RES
1	1713676615	BOADA MEJIA ALEXANDRA LUCIA	ECUADOR	NACIONAL	\$ 10 ⁰⁰⁰⁰	N
2	1710626794	BOADA MEJIA JOHNY WILLIAMS	ECUADOR	NACIONAL	\$ 990 ⁰⁰⁰⁰	N

CAPITAL SUSCRITO DE LA COMPAÑIA (USD)\$: 1.000.0000

13. RESERVAS.

Legal. la Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital. Al momento esta normativa se encuentra cumplida.

14. RESULTADOS ACUMULADOS.

Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de las ganancias de ejercicios anteriores está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Notas a los estados financieros (continuación)

Resultados por primera adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF.

15. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
SERVICIOS PRESTADOS	296,293.89	251,055.58
SERVICIOS PRESTADOS	372,177.46	264,226.81
DESCUENTOS Y DEVOLUCIONES	-75,953.77	-13,171.23

16. OTROS INGRESOS

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
OTROS INGRESOS	70.20	-
OTROS INGRESOS	70.20	-

17. GASTOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

<u>NOMBRE DE LA CUENTA</u>	<u>AL 31/DIC 2017</u>	<u>AL 31/DIC 2016</u>
GASTOS GENERALES	284,931.60	240,261.32
SUELDOS, SALARIOS Y DEMÁS REMUNERACIONES	193,413.77	152,434.56
DE OFICINA	20,949.55	52,703.62
DE MANTENIMIENTOS	58,453.60	28,500.69
GASTOS FINANCIEROS	7,320.04	5,595.81
GASTOS NO DEDUCIBLES	4,794.64	1,026.64

18. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

19. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías. -**

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., a sus Directores o Administradores emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

Notas a los estados financieros (continuación)

- **De otras autoridades administrativas. -**

No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

20. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por el contador con fecha 09 de marzo de 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación.



Marianela Vinuesa

Contadora
