

NOTA 1 - OPERACIONES

La Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., fue constituida mediante escritura pública el 21 de mayo del 2010, con domicilio en la ciudad de Montecristi, cantón Montecristi, Provincia de Manabí, República del Ecuador. La Superintendencia de Compañías mediante resolución SC.DIC.P.10.0462 del 20 de julio de 2010 aprobó la constitución de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

Actualmente el domicilio principal de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., está en la Provincia de Pichincha, Cantón Quito, ciudad de Quito, parroquia La Concepción, calle Carlos Guarderas N47-270 y Gonzalo Salazar.

Objeto social de la Compañía:

Según escritura pública de constitución la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. tiene por objeto principal Crear, promover, proyectar desarrollar y construir Urbanizaciones, lotizaciones, parcelaciones y programas de viviendas unifamiliares y multifamiliares, tanto en zonas urbanas como en la rural. Intervenir en la compra y venta de bienes raíces, terrenos, edificios, ciudadelas, locales comerciales, industriales y de recreación, centros turísticos y toda clase de bienes inmuebles y o raíces en general para rentarlos o venderlos íntegramente o bajo el sistema de propiedad horizontal.

Aprobación de estados financieros

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 han sido emitidos con la aprobación del Gerente General y Representante Legal de la Compañía. La administración prevé que la junta de accionistas aprobará los estados financieros sin modificaciones.

NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

a) Declaración de cumplimiento

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF para Pymes).

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

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros, excepto por la actualización del cálculo de la provisión de obligaciones por beneficios definidos, no realizados en el año 2018 por efecto de materialidad.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere las NIIF para Pymes.

b) Bases de preparación

Los estados financieros de la compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2018, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB).

c) Nuevos pronunciamientos contables

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

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los estados financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor patrimonial proporcional.	1 de enero 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantados.	1 de enero 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contrato de seguros".	1 de enero 2021

La Administración estima que la adopción de las enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas no generarán un impacto significativo en los estados financieros en el año de su aplicación inicial.

d) Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros contables de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

e) Instrumentos financieros

I. Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los activos financieros cubiertos por la NIC 39 se clasifican como: activos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por cobrar, inversiones mantenidas hasta el

vencimiento, inversiones financieras disponibles para la venta o como derivados designados como instrumentos de cobertura. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros después de su reconocimiento inicial y, cuando es apropiado, revalúa esta determinación al final de cada año.

Todos los activos financieros son reconocidos inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción, excepto los costos financieros a valor razonable con cambios en resultados cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Las compras o ventas de activos financieros que requiere la entrega de los activos dentro de un período de tiempo establecido por regulación o por convención en el mercado (transacciones convencionales) se reconocen a la fecha de la negociación, es decir, en la fecha en la que la compañía se compromete a comprar o vender el activo.

Los estados de la Compañía incluyen efectivo en caja y bancos, deudores comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Medición posterior

La medición posterior de los activos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen a los activos mantenidos para negociar y los activos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como a valor razonable con cambios en resultados.

Los activos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se adquieren con el propósito de venderlos o recomprarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluyen los instrumentos financieros derivados tomados por la Compañía que no se designan como instrumentos de cobertura en relación de cobertura según se define en la Norma Internacional de Contabilidad (NIC) 39. Los derivados, incluidos los derivados implícitos separados, también se clasifican como mantenidos para negociar salvo los que se designen como instrumentos de cobertura eficaces.

Los activos financieros al valor razonable con cambios en resultados se clasifican en el estado de situación financiera por su valor razonable y los cambios en dicho valor razonable son reconocidos como ingresos o costos financieros en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene activos financieros al valor razonable con cambios en resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, por los que la entidad no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio.

Después de su reconocimiento inicial, éstos activos financieros se miden al costo amortizado mediante el uso del método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa efectiva. La amortización a la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La Compañía tiene en esta categoría las siguientes cuentas: efectivos en caja y bancos, deudores

comerciales, cuentas por cobrar a partes relacionadas y otras cuentas por cobrar, las cuales son expresadas al valor de la transacción, netas de una provisión para cuentas incobrables cuando es aplicable.

Inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento

Los activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables se clasifican como mantenidos hasta su vencimiento. Después de su reconocimiento inicial, la Compañía mide las inversiones mantenidas hasta su vencimiento al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro del valor. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como ingreso financiero en el estado de resultados integrales. Las pérdidas que resulten del deterioro del valor se reconocen en el estado de resultados integrales como costos financieros.

La compañía no tiene inversiones a ser mantenidas hasta su vencimiento al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Activos financieros disponibles para la venta

Los activos financieros disponibles para la venta incluyen títulos de patrimonio y de deuda. Las inversiones en patrimonio clasificadas como disponibles para la venta son aquellas que no se clasifican ni como mantenidas para negociar ni como al valor razonables con cambios en resultados. Los títulos de deuda en esta categoría son aquellos que se espera mantener por un tiempo indefinido, pero que se pueden vender ante una necesidad de liquidez o ante cambios en las condiciones del mercado.

Después del reconocimiento inicial, los activos disponibles para la venta se miden a su valor razonable, y las ganancias o las pérdidas no realizadas se reconocen como otro resultado integral en la reserva por activos financieros disponibles para la venta, hasta que la inversión se da de baja. En ese momento, la ganancia o la pérdida acumulada se reconoce como una ganancia operativa o se considera como un deterioro del valor de la inversión, en cuyo caso, la pérdida acumulada es clasificada al estado de resultados integrales en la línea de costos financieros y eliminada de la reserva respectiva. En el caso que no se pueda determinar un valor razonable por falta de un mercado activo o de información relevante para su determinación, estos activos financieros se presentan al costo.

La Compañía no tiene activos financieros disponibles para la venta al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Baja de activos financieros

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja en cuenta cuando:

- a. Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- b. Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencias (pass-through arrangement), y (a) se hayan transferido todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, b) no se hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo, pero se hayan transferido el control del mismo.

Cuando la Compañía haya transferido sus derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo de un activo, o hayan celebrado un acuerdo de transferencia, pero no hayan transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los activos, ni hayan transferido el control de los mismos, los activos se continúan reconociendo en la medida de la implicación continuada de la Compañía sobre los activos. En ese caso, la Compañía también reconoce los pasivos relacionados. El activo transferido y el pasivo relacionado se miden de una manera que reflejen los derechos y las obligaciones que la Compañía ha retenido.

Una implicación continuada que tome la forma de una garantía sobre el activo transferido se mide como el menor importe entre el importe original en libros del activo, y el importe máximo de la contraprestación que la Compañía sería requerida a devolver.

Deterioro de los activos financieros

La Compañía evalúa en cada fecha del estado de situación financiera, si existe evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un evento de pérdida sufrida) y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero o activos financieros de la Compañía que pueden estimarse de forma confiable.

Evidencia de deterioro puede ser indicios de que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de interés o principal, la probabilidad de que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución mensurable en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, no se han determinado indicios de deterioro de activos financieros.

II. Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros dentro del alcance de la NIC 39 se clasifican como pasivos financieros al valor razonable o cambios en resultados o préstamos y cuentas por pagar, según sea pertinente. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial.

Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable, excepto los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados cuyos costos de transacción se reconocen en resultados.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas.

Los pasivos financieros se reconocen cuando la Compañía es parte de los acuerdos contractuales (el instrumento). Los pasivos financieros son clasificados como obligaciones a corto plazo a menos que la Compañía tenga el derecho irrevocable para diferir el acuerdo de las obligaciones por más de doce meses después de la fecha del estado de situación financiera. Los costos de financiamiento se reconocen según el criterio del devengado, incluyendo las comisiones relacionadas con la adquisición del financiamiento.

Medición posterior

La medición posterior de pasivos financieros depende de su clasificación, tal como se detalla a continuación:

Pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados

Los pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados incluyen pasivos financieros mantenidos para negociar y pasivos financieros designados en el momento de su reconocimiento inicial a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como mantenidos para negociar si se contraen con el propósito de negociarlos en un futuro cercano. Esta categoría incluye los instrumentos financieros derivados

tornados por la Compañía, que no se designan como instrumentos de cobertura en relación de cobertura según se define en la NIC 39. Los derivados implícitos separados también se clasifican como mantenidos para negociar, salvo que se designen como instrumentos de cobertura eficaces. Las ganancias o las pérdidas por pasivos mantenidos para negociar se reconocen en el estado de resultados integrales.

La Compañía no tiene pasivos financieros al valor razonable con cambio en resultados al 31 de diciembre de 2018 y 2017.

Préstamos y cuentas por pagar

La Compañía mantiene en esta categoría acreedores comerciales y otras cuentas por pagar, y cuentas por pagar a partes relacionadas. Después del reconocimiento inicial, los préstamos y las cuentas por pagar se miden al costo amortizado, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

Las ganancias y las pérdidas se reconocen en el estado de resultados integrales cuando los pasivos se dan de baja, así como también a través del proceso de amortización, a través del método de la tasa de interés efectiva. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva. La amortización de la tasa de interés efectiva se reconoce como costo financiero en el estado de resultados integrales.

Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros se reconocen en el estado de resultados integrales.

iii. Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan y el monto neto se presenta en el estado de situación financiera, cuando se tiene el derecho legal de compensarlos y la gerencia tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

iv. Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. Asimismo, el valor razonable de los instrumentos financieros medidos al costo amortizado se revela en la Nota 20.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tienen suficiente información para medir al valor razonable, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía de valor razonable, descrito a continuación, en base al nivel más bajo de los datos usados que sean significativos para la medición al valor razonable como un todo:

- Nivel 1- Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2- Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable es directa o indirectamente observable.
- Nivel 3- Técnicas de valuación por las cuales el nivel más bajo de información que es significativo para la medición al valor razonable no es observable.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período de reporte. La gerencia de la Compañía determina las políticas y procedimientos para mediciones al valor razonable recurrentes o no recurrentes. A cada fecha de reporte, la gerencia analiza los movimientos en los valores de los activos y pasivos que deben ser valorizados de acuerdo con las políticas contables.

Para propósito de las revelaciones de valor razonable, La Compañía ha determinado las clases de activos y pasivos sobre la base de su naturaleza, características y riesgos y el nivel de la jerarquía de valor razonable tal como se explicó anteriormente.

f) Efectivo y equivalentes del efectivo - Sección 2.17 NIIF para PYMES

La Compañía para propósitos de presentación del estado de flujos de efectivo, considera como efectivo y equivalentes del efectivo a los saldos en caja y bancos y las inversiones de alta liquidez con vencimiento original de tres meses o menos que son inmediatamente convertibles. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

g) Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar – Sección 11 NIIF para PYMES

Las cuentas por cobrar clientes, las cuales generalmente tienen 30 días de plazo, son reconocidas al monto original de emisión de la factura, luego a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como ingresos y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva.

Las cuentas por cobrar clientes incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del período contable en que se reconocen.

Las cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

h) Propiedad, maquinaria y equipo – Sección 17 NIIF para PYMES

Medición en el momento del reconocimiento – Sección 17.10 NIIF para PYMES

Las partidas de propiedad, maquinaria y equipo se medirán inicialmente por su costo de adquisición.

El costo de propiedad, maquinaria y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con el funcionamiento y la ubicación del activo.

Adicionalmente, se considerará como costo de las propiedad, maquinaria y equipo, los costos por financiamiento directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo – Sección 17.15A NIIF para PYMES

Después del reconocimiento inicial, la propiedad, maquinaria y equipo son registrados al costo menos

la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de su valor.

Los gastos por reparaciones y mantenimientos se registran en los resultados en el período en que se producen.

Método de depreciación y vidas útiles – Sección 17.22 NIIF para PYMES

El costo o valor revaluado de propiedad, maquinaria y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan las principales partidas de propiedades, planta y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Maquinaria y equipos	10
Vehículos	5
Muebles y enseres	10
Equipos Electrónicos	3
Equipos de computación	3

Retiro o venta de propiedad, maquinaria y equipo

La utilidad o pérdida que se origine del retiro o venta de una partida de propiedad, maquinaria y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

Cuando se realice una venta o retiro de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

i) Préstamos

Corresponden a pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

j) Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar– Sección 11.13 NIIF para PYMES

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar son pasivos financieros cuyos pagos se derivan de facturas o valores preestablecidos.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

Las cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

k) Impuestos – Sección 29 NIIF para PYMES

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

Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se calcula considerando la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos deducibles y partidas no deducibles. La Compañía calcula el impuesto corriente utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada ejercicio económico.

Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipo del impuesto a la renta.

Pasivos por impuestos corrientes

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Impuestos diferidos

El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable.

El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben cuantificarse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el ejercicio económico en el cual, el activo se realice o el pasivo se cancele.

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en el resultado del período, excepto en la medida en que se relacione con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta.

Impuestos corrientes y diferidos

Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

I) Provisiones – Sección 2 NIIF para PYMES

La compañía reconoce las provisiones cuando tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para

cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

m) Beneficios a empleados – Sección 28 NIIF para PYMES

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades líquidas de acuerdo con disposiciones legales.

n) Reconocimientos de ingresos Sección 23 NIIF para PYMES

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de las contraprestaciones recibidas o a recibir por la venta de bienes en el curso ordinario de las actividades de la compañía. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos.

Los ingresos son reconocidos en la medida que es probable que los beneficios económicos fluirán a la Compañía y puedan ser confiablemente medidos. No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

Adicionalmente, las ventas de mercadería se reconocen cuando la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y beneficios significativos derivadas de la propiedad del producto, generalmente, los riesgos y beneficios significativos se consideran transferidos al comprador cuando el cliente ha recibido los bienes en conformidad.

o) Costos y gastos – Sección 2.26 NIIF para PYMES

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos 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.

p) 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 resultados.

q) Reserva legal

La Ley de Compañías de la República del Ecuador requiere que las compañías anónimas transfieran a reserva legal un porcentaje no menor al 10% de las utilidades anuales, hasta igualar por lo menos el 50% del capital social de la compañía. Esta reserva no puede distribuirse a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la compañía; sin embargo, puede ser utilizada para aumentos de capital la porción que excede al 50% o para cubrir pérdidas en las operaciones.

NOTA 3 – USO DE ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

La preparación de los estados financieros requiere que la gerencia realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se cree son razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

La gerencia considera que las estimaciones incluidas en los estados financieros se efectuaron sobre la base de su mejor conocimiento de los hechos relevantes y circunstancias a la fecha de preparación de los mismos; sin embargo, los resultados finales podrán diferir de las estimaciones incluidas en los estados financieros.

La preparación de los estados financieros incluye los siguientes criterios y estimaciones significativas utilizadas por la gerencia:

Estimación para cuentas incobrables de deudores comerciales

La estimación para cuentas incobrables de deudores comerciales 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.

Vida útil de propiedad, maquinaria y equipo

La propiedad, maquinaria y equipo se registran al costo y se deprecia en base al método de línea recta durante la vida útil estimada de dichos activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos.

Impuestos

Existen incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas, a los cambios en las normas tributarias y al monto y la oportunidad en que se genera el resultado gravable futuro. La Compañía calcula provisiones, sobre la base de estimaciones razonables, para las posibles consecuencias derivadas de las inspecciones realizadas por parte de la autoridad tributaria. El importe de esas provisiones se basa en varios factores, tales como la experiencia en inspecciones tributarias anteriores de existir, y en las diferentes interpretaciones acerca de las regulaciones tributarias realizadas por la Compañía y sus asesores legales. Esas diferencias de interpretación pueden surgir en una gran variedad de cuestiones, dependiendo de las circunstancias y condiciones existentes en el lugar de domicilio de la Compañía.

Debido a que la Compañía considera remota la probabilidad de litigios de carácter tributario y posteriores desembolsos como consecuencia de ello, no se ha reconocido ningún pasivo contingente significativo relacionado con impuestos.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que serán necesarios pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del periodo sobre el cual se informa, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

NOTA 4 – INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018, los instrumentos financieros se presentan de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros:		
Efectivo y equivalentes de efectivo	703.04	870.16
Cuentas por cobrar clientes	507.151,54	497.254,40
Otras cuentas por cobrar	91.810,41	20.639,42
Total activos financieros	599.664,99	518.764,00
Pasivos financieros:		
Cuentas por pagar proveedores	11.584,34	6.507,34
Otras cuentas por pagar	30.250,31	100.465,76
Cuentas por pagar accionistas	352.278,89	400.502,25
Obligaciones bancarias préstamos	12.714,76	11.370,09
Total pasivos financieros	406.828,30	518.845,44

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Caja Chica Quito	200,00	200,00
Banco del Pichincha (ahorros)	503,04	657,59
Banco de Machala	-	1,43
Banco de Austro	-	11,16
	<u>703,04</u>	<u>870,18</u>

NOTA 6 – CLIENTES COMERCIALES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar comerciales:		
Inmorutasol	4.031,28	1.303,12
Provvidenza	34.775,04	60.024,33
Clientes por cobrar	265,62	265,62
Urb. Vista al Mar S.A.	0	591,00
Clientes Vista al Mar (i)	342.000,34	439.517,70
Inmoranch Spomdyllus S.A.	913,60	-
Cuentas por cobrar comisiones (ii)	<u>129.613,13</u>	
Total	511.598,91	501.701,77
 Provisión cuentas incobrables	 <u>(4.447,37)</u>	 <u>(4.447,37)</u>
Total:	<u>507.151,54</u>	<u>497.254,40</u>

- (i) Valor que corresponde a varios clientes por venta de terrenos vendidos por Urbapro y que fueron entregados por Urb. Vista al Mar S.A. en calidad de pago por comisión de ventas de terrenos en años anteriores. La Compañía recibió estos terrenos sin las debidas acciones de trámites de traspaso de dominio a nombre de Urbapro S.A. En las fechas de entrega

de estos terrenos, La Compañía registró el valor de la venta de estos terrenos a las cuentas por cobrar clientes contra ingresos, sin contar con la debida legalidad de propiedad de la Compañía. Este saldo de esta cuenta corresponde a años anteriores que no se ha liquidado hasta la fecha de la emisión de este informe; y que no pudimos verificar el saldo por corresponder a saldo de años anteriores.

- (ii) Corresponde a comisiones que no han sido facturados al cliente Vista al Mar S.A. por motivos de acuerdos en la negociación pero que la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera realizó el reconocimiento de ingresos en el período correspondiente.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Colaboradores por cobrar (i)	68.451,62	71.854,66
Anticipos proveedores (ii)	23.243,79	7.380,36
Anticipos viajes	115,00	1.894,96
Arriendos prepagados	-	860,00
Total:	91.810,41	81.989,98

- (i) Saldos que corresponde a préstamos que la Compañía ha otorgado a varios colaboradores o vendedores que se les va descontado del valor de sus comisiones de venta de terrenos. De este valor se incluye US\$ 26.350 corresponde a años anteriores que no se ha liquidado hasta la fecha de la emisión de este informe.
- (ii) Corresponde a anticipo a proveedores que para el próximo año se están liquidando

NOTA 8 – ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTE

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

Impuestos activos corrientes:	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Crédito Tributario IVA Compras	16.698,38	20.639,42
Total:	16.698,38	20.639,42
Impuestos pasivos corrientes:		
Impuesto a renta por pagar	2.065,89	1.517,14
Por retenciones en la fuente por pagar	3.702,38	2.794,35

Por retenciones en la fuente IVA	8.695,61	4.346,47
Total:	14.463,88	8.657,96

NOTA 9 – IMPUESTO A LA RENTA

A continuación presentamos una conciliación tributaria preparada por la administración de la Compañía:

	2018	2017
Resultados antes de la participación de trabajadores e impuesto a la renta	17.811,39	11.362,29
Participación de trabajadores en las utilidades del ejercicio	(2.671,71)	(1.704,34)
Resultados antes de impuesto a la renta	15.139,68	9.657,95
Gastos no deducibles en el país	2.025,65	4.794,64
Base tributaria	17.165,33	14.452,59
Impuesto a la renta del año	3.776,37	3.179,57

Tasas de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta para el año fiscal 2018 es del 25%, salvo en cualquiera de los siguientes casos, en los cuales la tarifa aplicable será de tres puntos porcentuales adicionales:

- La sociedad no haya cumplido el deber de informar su composición societaria hasta la fecha de vencimiento para la presentación del impuesto a la renta.
- La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.
- La mencionada participación accionaria en paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente sea inferior al 50%, en cuyo caso la tarifa aplicará únicamente sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.
- La sociedad informe como último nivel de su cadena de propiedad o como beneficiario efectivo, a una persona natural que no sea residente fiscal en Ecuador y, que, por el régimen jurídico de cualquiera de las jurisdicciones involucradas en la cadena de propiedad en cuestión, pueda ser un titular nominal o formal que, en consecuencia, no sea el beneficiario efectivo, ni revele la real propiedad del capital, salvo prueba en contrario.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como las exportadoras habituales de bienes, aplicarán la tarifa impositiva del 22% del impuesto a la renta. Para exportadores habituales de bienes, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

En caso de que las sociedades mencionadas en el párrafo anterior cumplan alguno de los casos señalados en los literales de la a) a d), deberán pagar la tarifa del 25% del impuesto a la renta.

Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles, el anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

NOTA 10 – PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

El movimiento de propiedad maquinaria y equipos durante el año fue el siguiente:

	Saldo al 31- dic -2017	Adiciones	Retiros	Ajustes	Saldo al 31-dic 2018
Edificios	14.051,99	-	-	-	14.051,99
Muebles y enseres	8.384,29	-	-	-	8.384,29
Equipos de oficina	902,63	-	-	-	902,63
Equipo de computación	23.596,06	-	-	-	23.596,06
Vehículos	14.026,32	-	(9.835,11)	-	4.191,21
Sistema de seguridad	1.555,20	-	-	-	1.555,20
Subtotal:	62.516,49	-	(9.835,11)	-	52.681,38
Depreciación Acumulada	(45.591,45)	(1.594,88)	-	-	(47.186,33)
Total:	16.925,04	(1.594,88)	(9.835,11)		5.495,05

La Compañía mantiene en registros contables los grupos de propiedad planta y equipo específicamente: Edificios, vehículos y sistemas de seguridad que al 31 de diciembre de 2018, se encuentran totalmente depreciados e incluso en años anteriores se los ha vendido, Estos bienes se deben dar de baja de registros contables.

NOTA 11 – PROVEEDORES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Cesar Pinargote Abogado trámites escrituras	3.435,56	1.740,00
Asociación	3.360,00	-
Cuentas por pagar general	4.788,78	4.567,34
Pardivescorp	-	200,00
Total:	11.584,34	6.507,34

Valores que corresponden a proveedores que el próximo año se liquidarán

NOTA 12 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Comisionistas (i)	10.147,94	22.469,72
Anticipo clientes por identificar	1.811,00	-
Cheques posfechados		14.767,39
Total:	11.958,94	37.237,11

- (i) Corresponde a valores por pagar a vendedores de terrenos, los cuales por sus comisiones ganadas facturan a la Compañía. Estos saldos serán liquidados en el próximo año.

NOTA 13 – ACCIONISTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Johnny Boada (i)	434.372,60	400.502,25
Jenny Boada (i)	18.291,37	63.228,65
Total:	452.663,97	463.730,90

- (i) Corresponde a valores por pagar a los accionistas que en años anteriores prestaron a la Compañía para las operaciones ordinarias de la misma.

NOTA 14 – PROVISIONES BENEFICIOS SOCIALES

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Décimo tercero por pagar	5.265,27	222,92
Décimo cuarto por pagar	1.149,05	468,75
Vacaciones por pagar	284,85	575,00
Fondos de reserva por pagar	2.686,65	670,60

15% utilidades a trabajadores	4.376,05	1.704,34
Total:	13.761,77	3.641,61

NOTA 15 – OBLIGACIONES POR PAGAR

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
IESS por pagar (i)	15.881,91	2.802,60
Sueldos por pagar (ii)	8.627,16	2.622,21
Total:	24.509,07	5.424,81

- (i) Saldo que corresponde a aportes al IESS desde marzo a diciembre de 2018, La Compañía realizó un convenio de pago con el IESS en abril de 2019
- (ii) Saldo que corresponde a los sueldos de noviembre y diciembre 2018 que fueron pagados en febrero de 2019

NOTA 16 – PRESTAMOS INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre, comprende:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones bancarias:		
Banco del Pichincha (i)	12.714,76	11.370,09
Obligaciones bancarias largo plazo:		
Banco del Pichincha (i)	43.265,72	55.980,48
Total:	55.980,48	67.350,57

- (i) La Compañía el 15 de septiembre de 2017, realizó un préstamo con el Banco del Pichincha por US\$ 70.000 a una tasa nominal de 11,23% según operación No. 2760031-00. La compañía viene realizando los pagos normalmente y terminará de pagar según tabla de amortización en agosto de 2022.

NOTA 17 – PATRIMONIO

Capital social

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 el capital social está integrado por US\$ 1.000 dividido en 1.000 acciones ordinarias de valor nominal de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ 1) cada una.

Reserva legal

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

NOTA 18 – INGRESOS

Un detalle de los ingresos al 31 d diciembre de 2018 es como sigue:

	2018
Servicios prestados	
Comisiones Proyecto Ciudad Mangle	57.001,88
Comisiones Proyecto Providenza	20.875,76
Comisiones Proyecto Vista al Mar	133.474,14
Comisiones Alquiler Departamento o casa	198,00
Comisiones Avalúo Comercial	297,00
Comisiones Proyecto Ranch Spondylus	5.921,10
Total:	217.767,88

Se incluyen en los ingresos US\$ 129.613 por comisiones que no han sido facturados al cliente Vista al Mar S.A. por motivos de acuerdos en la negociación pero que la Compañía de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera realizó el reconocimiento de ingresos en el período correspondiente.

NOTA 19 – COSTOS Y GASTOS

Un detalle de los costos y gastos al 31 d diciembre de 2018 es como sigue:

	2018
Gastos Administrativos	
Gastos de personal	
Sueldos	81.121,67
Comisiones en ventas	42.756,26
Aporte Patronal	9.956,58
Décimo Tercero	4.978,90
Décimo Cuarto	1.687,50
Vacaciones	2.310,28
Fondos de reserva	4.448,28
Movilización	1.852,90
Honorarios profesionales	1.450,00
Alimentación de personal	3.325,54
Gastos hospedaje	994,46
Parquero y peajes	7,30
Viajes	400,00
Total:	188.059,36
Gastos de oficina	
Internet	804,42
Agua potable	79,26
Luz eléctrica	846,42
Teléfono	1.635,21

Fotocopias e impresiones	5,00
Correspondencia y comunicaciones	1.512,66
Publicidad y promoción	4.178,45
Gastos Varios	100,00
Gastos legales de la compañía	848,27
Otras contribuciones	788,20
Total:	11,719,97

De mantenimiento

Mantenimiento y reparaciones oficina	10.411,96
Mantenimiento y reparaciones vehículos	1.393,00
Mantenimiento y reparaciones equipos de computación	360,16
Depreciación de vehículos	233,77

Gastos financieros

Comisiones bancarias	4.562,56
Intereses préstamos bancarios	5.322,72
Total:	9.885,28

Gastos no deducibles

Intereses y multas tributarias	5,41
Intereses y multas no tributarias	1.544,56
Retenciones asumidas	1,90
Gastos no deducibles	473,78
Total:	2,025,65

Total:	<u>199.970,29</u>
---------------	--------------------------

NOTA 20 – INFORMACION SOBRE EL VALOR RAZONABLE

Las metodologías y supuestos empleados por la Compañía para determinar los valores estimados de mercado dependen de los términos y características de riesgo de los diversos instrumentos financieros. Para aquellos instrumentos financieros que se llevan al costo amortizado y cuyo valor razonable es similar a su valor en libros; como son, el efectivo en caja y bancos, los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, las cuentas por cobrar y cuentas por pagar a relacionadas y los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar no se divulga la información de valor razonable según lo requerido por las NIIF.

NOTA 20- SOCIEDADES DE INTERÉS PÚBLICO

Además de las Compañías que por sus montos de activos tiene la obligación de contar con auditoría externa; el Art. 2 literal e) del Reglamento de Auditoría Externa indica que los sujetos obligados que tiene que contar con informe anual de auditoría externa, son: " Las sociedades de interés público definidas en la reglamentación pertinente".

De conformidad con las disposiciones legales se consideran sociedades de interés público a las compañías sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Seguros y Valores; determinadas en el Art. 1 de la Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008;

1. Las emisoras de valores inscritas en el Catastro Público de Mercado de Valores.

2. Las casas de valores, los depósitos centralizados de compensación y liquidación de valores y las

3. Las de seguros, de reaseguros, intermediaras de reaseguros, peritos de seguros y las agencias asesoras productoras de seguros.
4. Las que financien servicios de atención integral de salud prepagada.
5. Las que provean servicios de asistencia a asegurados o tarjetahabientes, por sí o a través de terceros.
6. Las calificadoras de riesgo y auditoras externas.
7. Las dedicadas a las actividades corrientes y especializadas de construcción de todo tipo de edificios y obras generales de construcción para proyectos de ingeniería civil.
8. Las que realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.
9. Las que se dediquen a la venta de vehículos automotores nuevos y usados.
10. Las que se dediquen a actividades de factorización por compra de cartera.

La Compañía, **INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.**, de acuerdo con el punto 8 indicado anteriormente, ha cumplido con el informe de auditoría externa.

NOTA 21 – PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIAMIENTO DE DELITOS

En el Art. 5 de la Ley de Prevención de Lavado de Activos y del Financiamiento de delitos, se determina que " más de las instituciones del sistema financiero y de seguros, serán sujetos obligados a informar a la Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) a través de la entrega de los reportes previstos en esta ley, de acuerdo a la normativa que en cada caso se dicte, entre otros:

- Las filiales extranjeras bajo control de las instituciones del sistema financiero ecuatoriano;
- las bolsas y casas de valores;
- las administradoras de fondos y fideicomisos;
- las cooperativas, fundaciones y organismos no gubernamentales;
- las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la comercialización de vehículos, embarcaciones, naves y aeronaves;
- las empresas dedicadas al servicio de transferencia nacional o internacional de dinero o valores, transporte nacional e internacional de dinero, encomiendas o paquetes postales, correos y correos paralelos, incluyendo sus operadores, agentes y agencias;
- las agencias de turismo y operadores turísticos;
- las personas naturales y jurídicas que se dediquen en forma habitual a la inversión e intermediación inmobiliaria y a la construcción;
- hipódromos; los montes de piedad y las casas de empeño;
- los negociadores de joyas, metales y piedras preciosas;
- los comerciantes de antigüedades y obras de arte;
- los notarios;
- los promotores artísticos y organizadores de rifas;
- los registradores de la propiedad y mercantiles."

"Los sujetos obligados señalados en el inciso anterior deberán reportar las operaciones y transacciones económicas, cuyo valor sea igual o superior al previsto en esta ley".

"La Unidad de Análisis Financiero y Económico (UAFE) mediante resolución podrá incorporar nuevos

sujetos obligados a reportar, y podrá solicitar información adicional a otras personas naturales o jurídicas.”

De acuerdo con las normas de prevención de lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos; “Los sujetos obligados que deban presentar informes de auditoría externa de sus estados financieros, tendrán la obligación adicional de contratar otra auditoría externa que se encargará de verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras. Dichas auditorías externas podrán ser realizadas por diferentes auditores externos.”

“Los informes de auditoría externa por el cumplimiento de la presente Norma no forma parte de los estados financieros y serán ingresados en el sistema institucional hasta el 30 de mayo de cada año.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros, mayo 22 de 2019, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

NOTA 17 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

Marianela Vinuesa
Contadora

Johnny Boada
Presidente