

---

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (1) **Descripción de la Empresa y su negocio** URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A se constituyó el 27 de julio del 2015, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador. Su principal actividad es la promoción de proyectos inmobiliarios.

Sus oficinas funcionan en la ciudad de Guayaquil, y desarrolla proyectos inmobiliarios en el cantón Samborondón.

- (2) **El Entorno del Año 2018** En el año 2018, la Empresa realizó la venta de un inmueble. Por otro lado, adquirió Terrenos para ejecutar proyectos inmobiliarios a partir del año 2019.

La Empresa, difirió Gastos Generales, que se devengarán proporcionalmente, con ingresos futuros.

- (3) **Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales de la Empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros según las NIIF, exige que la Empresa ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas y estimaciones contables.

Todas las cifras de este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

- (4) **Principales Políticas de Contabilidad** (a) **Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018, para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

- (b) **Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una Empresa en marcha. Por tanto, no se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la Empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

---

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(c) Equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

**(d) Activos Financieros**

Los principales activos financieros lo constituyen los anticipos a proveedores. Ninguno de los activos son derivados financieros o títulos que coticen en la Bolsa de Valores, tampoco generan intereses para la Empresa.

**(e) Inversiones en Asociadas**

La Empresa posee acciones en la Empresa ecuatoriana "Mercocel S.A.", (320 acciones que representan el 40% del capital social) y en Holding Latina Ecuador, Latan-Holding S.A. (1.000 acciones que representa el 50% del capital social).

**(f) Inventarios**

El valor de los inventarios (inmuebles) corresponde al costo de adquisición según escritura pública de compraventa de terrenos y otros gastos de adquisición.

**(g) Pasivos Financieros**

La Empresa mantiene pasivos financieros con los accionistas. Estos últimos no tienen fecha de repago ni cargan intereses. Los pasivos corrientes corresponden a vencimientos hasta 12 meses y los de largo plazo son aquellos que se vencen en períodos posteriores a los 12 meses.

**(h) Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Los ingresos son reconocidos al momento de la emisión de las facturas por venta de los bienes inmuebles independientemente de su fecha de cobro. Los costos y gastos se registran al momento que los bienes y servicios son recibidos sin considerar la fecha de pago.

---

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI, art. 37) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro empresas (Urbainc) tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma Ley (art.41) establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018). La Empresa no tiene obligación del pago del anticipo por los primeros 5 años de operaciones, por lo que el Impuesto Causado se considera como Impuesto Definitivo. La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

**(j) Participación de Trabajadores sobre los Resultados de la Empresa**

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. La Empresa no genera tal obligación por no tener empleados activos en el 2018.

**(k) Transacciones con partes Relacionadas**

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. A pesar de que la Empresa mantiene operaciones con accionistas, no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

**(5) Administra-  
ción de  
Riesgos  
Financieros**

Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, como riesgos del Mercado, de Liquidez y de la Cartera. Debido a su reciente constitución (Julio 2015) e inicio de operaciones (2017) la Empresa no consideró necesario evaluar riesgos durante el año 2018.

---

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

NIIF	Título	A partir
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 15	Ingresos procedentes de contratos con clientes	Enero 1, 2018

---

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

(7) Efectivo y equivalente de Efectivo El resumen de esta cuenta es el siguiente:

Diciembre 31,	2018	2017
Caja Chica	500	500
Banco Internacional	870	2.856
Banco de Machala	86	-
Banco de Guayaquil	134.582	25.376
<b>Total...</b>	<b>136.038</b>	<b>28.732</b>

(8) Cuentas y Documentos por Cobrar El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

Diciembre 31,	2018	2017
Cuentas por Cobrar Clientes	-	408.415
Anticipos Varios (a)	57.750	514.854
Relacionadas: Somecet S.A.	25.500	128
<b>Total...</b>	<b>83.250</b>	<b>923.397</b>

(a) Incluye principalmente anticipos a Terceros, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

Diciembre 31,	2018	2017
Coprociv	30.000	-
Víctor Córdova R.	26.000	48.000
Israel Flores	1.750	1.750
Luis Neme	-	291.890
Constructora Q3 S.A.	-	100.000
Yaglodvial	-	42.000
Meymor	-	30.000
Varios	-	1.215
<b>Total...</b>	<b>57.750</b>	<b>514.854</b>

(9) Inventario Incluye Terrenos (sin edificación) disponibles para la venta y para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

Diciembre 31,	2018	2017
Terrenos (a)	1.067.074	753.133
Obras en Curso (b)	80.483	-
<b>Total...</b>	<b>1.147.557</b>	<b>753.133</b>

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Incluye Lotes de Terrenos signado con el número 65-66-67-68 de la Urbanización La Martina (Segunda Etapa), ubicados en el lote diez de la Isla Mocolí, Parroquia Satélite "La Puntilla" del Cantón Samborondón por US\$604 mil adquiridos en el 2016.

En el año 2018, se adquirieron los Lotes de Terreno No. 5 y 90 de la Urbanización Martina por US\$463 mil.

(b) Incluye Obras en Curso en de Urbanización Martina.

## (10) Activos por Impuestos Corrientes

Incluye el Crédito Tributario de IVA del año 2018. Por su actividad, la Empresa realiza ventas con tarifa 0%, por lo cual no hay evidencia de recuperabilidad sobre estos créditos.

Diciembre 31,	2018	2017
Crédito Tributario del IVA	6.301	-
<b>Total...</b>	<b>6.301</b>	<b>-</b>

## (11) Otros Activos Corrientes

Incluye Cesión de Créditos y gastos diferidos:

Diciembre 31,	2018	2017
Cuentas por Cobrar Ranbaq	-	450.170
Diferidos (Transferidos a largo plazo en el 2018)	-	14.424
<b>Total...</b>	<b>-</b>	<b>464.593</b>

## (12) Inversiones en Asociadas

La Empresa registra acciones en las siguientes Asociadas:

Diciembre 31,	% Accionario	2018	2017
Mercocell S.A.	40%	320	320
Holding Latina Ecuador, Latam-Holding S.A.	50%	1.000	1.000
<b>Total...</b>		<b>1.320</b>	<b>1.320</b>

## (13) Otros Activos no Corrientes

Incluye:

Diciembre 31,		2018	2017
Cuentas por Cobrar Fideicomiso Piady	(a)	170.000	-
Pagos Anticipados	(b)	50.299	-
<b>Total...</b>		<b>220.299</b>	<b>-</b>

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Incluye préstamos al Fideicomiso Piady sin intereses ni plazos establecidos.

(b) Incluye gastos diferidos del año 2017 y 2018.

**(14) Obligaciones Financieras Corrientes**

Corresponde a Obligaciones financieras a corto plazo:

Diciembre 31,	2018	2017
Banco Guayaquil (a)	117.094	-
<b>Total...</b>	<b>117.094</b>	<b>-</b>

(a) Incluye saldo del Préstamo con Banco Guayaquil por \$17.094 y dos Pagarés adicionales por \$50.000 cada uno, con vencimientos en el 2019.

**(15) Cuentas y Documentos por Pagar**

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

Diciembre 31,	2018	2017
Proveedores (a)	211.510	49
Prestamos Relacionadas (Shilpeis)	48.040	-
<b>Total...</b>	<b>259.549</b>	<b>49</b>

(a) Incluye los siguientes acreedores:

Diciembre 31,	2018
Gabriel Martinez Antepara (a.1)	205.328
Equitatis S.A	3.319
Asoc. de Copropietarios de la Urb. del Rio (a.2)	2.863
<b>Total...</b>	<b>211.510</b>

(a.1) Corresponde al saldo por la adquisición del solar No. 90.

(a.2) Corresponde a Cuotas por gastos Comunales de los solares No. 65-66-67-68-90

**(16) Otras Obligaciones Corrientes**

Las cuentas por pagar en el corto plazo, son las siguientes:

Diciembre 31,	2018	2017
Con la Administración Tributaria (a-b)	347	29
<b>Total...</b>	<b>347</b>	<b>29</b>

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) **Año 2018:** Corresponde a la liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo que se presenta en el cuadro siguiente:

<u>Impuesto a la Renta</u>	<u>31/12/2018</u>
Utilidad Bruta	1.530
(-) Participación a trabajadores	-
(+) Gastos No Deducibles	48
Utilidad Gravable	<u>1.579</u>
22% de Imp.a la Renta Causado (a.1)	347
Anticipo Calculado el año anterior	-
<b>Impuesto a la Renta Definitivo (a.2)</b>	<b><u>347</u></b>

(a.1) Para el año 2018, las sociedades que tengan la condición de microempresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. URBAINC, al tener ventas inferiores a US\$300 mil (microempresa) utiliza la tarifa del 22%

(a.2) Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA DEFINITIVO corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el Impuesto Causado del año corriente (2018).

(b) Al cierre del ejercicio, el movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta a Pagar es el siguiente:

	<u>31/12/2018</u>
Provisión Imp a la Renta del ejercicio anterior	-
(-) Pagos o compensaciones	-
Provisión del Imp.a la Renta ejercicio actual	347
<b>Obligación por Imp. a la Renta Definitivo</b>	<b><u>347</u></b>

**(17) Otras Obligaciones No Corrientes**

Incluye el saldo por préstamos de accionistas por las compras de Inmuebles, por las cesiones de créditos realizadas en el 2017, y préstamos para solventar flujos de la Empresa.

<u>Diciembre 31,</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Accionistas	1.215.791	2.170.298
<b>Total...</b>	<b><u>1.215.791</u></b>	<b><u>2.170.298</u></b>

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

**(18) Capital Social**

El listado de accionistas al cierre del 2018 es el siguiente:

%	Accionista	Valor por acción	No. De Acciones	Total \$
10%	Portaluppi Reyes Alfredo	US\$1,00	80	80
90%	Reyes Astudillo Mercedes	US\$1,00	720	720
<b>Total...</b>				<b>800</b>

**(19) Ventas de Inmuebles**

Corresponde a:

Diciembre 31,	2018	2017
Ventas Inmuebles	152.668	408.415
<b>Total...</b>	<b>152.668</b>	<b>408.415</b>

**(20) Costos de Ventas**

Incluye:

Diciembre 31,	2018	2017
Costo de Ventas (Terrenos)	149.217	408.415
<b>Total...</b>	<b>149.217</b>	<b>408.415</b>

**(21) Gastos**

Incluye:

Diciembre 31,	2018	2017
Gastos Administrativos	6.552	-
Gastos Financieros	2.459	-
<b>Total...</b>	<b>9.011</b>	<b>-</b>

**(22) Otros Ingresos**

Incluye:

Diciembre 31,	2018	2017
Ingresos no Operacionales	(a) 7.091	-
<b>Total...</b>	<b>7.091</b>	<b>-</b>

(a) Corresponde a los intereses ganados por el atraso en pagos de los créditos otorgados a RANBAQ S.A..

---

**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(23) Instrumentos  
Financieros**

Comprende:

<u>Activos Financieros</u>	2018	2017
Efectivo y equivalentes de Efectivo	136.038	28.732
Cuentas y Documentos por Cobrar	83.250	923.397
<b>Total...</b>	<b>219.288</b>	<b>952.129</b>

<u>Pasivos Financieros</u>	2018	2017
Cuentas y Documentos por Pagar	1.475.340	2.170.347
<b>Total...</b>	<b>1.475.340</b>	<b>2.170.347</b>

**(24) Partes  
Relacionadas**

Los saldos entre partes relacionadas son los siguientes:

<u>Cuentas por Cobrar Relacionadas:</u>	2018	2017
Shilpeis S.A.	-	87
Holding Latina Ecuador, Latam-Holdin S.A.	-	20
Holding Eléctrico Del Ecuador Energyholding S.A.	-	22
Somecet	25.500	-
<b>Total...</b>	<b>25.500</b>	<b>128</b>

<u>Cuentas por Pagar Relacionadas:</u>	2018	2017
Shilpeis S.A.	48.040	87
Accionistas	1.215.791	2.170.298
<b>Total...</b>	<b>1.215.791</b>	<b>2.170.298</b>

**(25) Eventos  
Subsecuentes**

A la fecha de elaboración de este informe no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A.