

## **URANIA S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

#### **Nota 1.- Organización y Operaciones:**

La empresa Urania S.A., fue constituida mediante escritura pública, el dieciséis de enero de 1979, otorgada en la notaría Décimo Noveno del cantón Quito, a cargo del Dr. Jorge Campos Delgado; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 8011-1 de fecha 22 de febrero de 1979; e inscrita en el Registro Mercantil, el 20 de marzo del año 1979, con el tomo 110, con un capital de S/. 5.000.000 de sucres.

La compañía, mediante escritura pública del trece de marzo de 1980 realiza el aumento de capital de cinco a quince millones de sucres en un total de diez millones de sucres. otorgada en la notaría Décimo Noveno del cantón Quito, a cargo del Dr. Jorge Campos Delgado; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 9177 de fecha 28 de abril de 1980; e inscrita en el Registro Mercantil, el 22 de mayo del año 1980, con el No. 445 del tomo 111.

La compañía, mediante escritura pública del catorce de noviembre de 1984 realiza disminución a S/. 7'783.777,80, aumento de capital a S/. 32'000.000 sucres el aumento es de S/. 24'216.222,20 sucres, y reforma de estatutos. Otorgada en la notaría Décimo Noveno del cantón Quito, a cargo del Dr. Jorge Campos Delgado; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 85-1-1-1-00177 de fecha 13 de febrero de 1985; e inscrita en el Registro Mercantil, el 1 de marzo del año 1985, con el No. 204 del tomo 116.

La compañía, mediante escritura pública del treinta de diciembre de 1987 realiza disminución del capital, aumento de capital en una cuantía de S/. 70'058.144,05 sucres el, y reforma de estatutos. Otorgada en la notaría Vigésima octava del cantón Quito, a cargo del Dr. Juan del Pozo; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 88.1.1.1.0821 de fecha 16 de mayo de 1988; e inscrita en el Registro Mercantil, el 22 de julio del año 1988, con el No. 1163 del tomo 119.

La compañía, mediante escritura pública del veinte y seis de abril de 1989 realiza reforma de estatutos. Otorgada en la notaría Vigésima octava del cantón Quito, a cargo del Dr. Juan del Pozo; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 04.Q.IJ.3915 de fecha 16 de junio de 1989; no fue inscrita en el registro mercantil y posteriormente se realizó la resciliación.

La compañía, mediante escritura pública del catorce de septiembre de 1990 realiza resciliación de disminución del capital, aumento de capital en una cuantía de S/.

20'586.000,00 sucres, y reforma de codificación de estatutos. Otorgada en la notaría Vigésimo cuarto del cantón Quito, a cargo del Dr. Roberto Salgado Salgado.

La compañía, mediante escritura pública del diecinueve de septiembre de 1990 realiza aumento del capital, en una cuantía de S/. 85'000.000,00 sucres a S/. 105'586.000,00 sucres, y reforma de estatutos. Otorgada en la notaría Vigésima cuarta del cantón Quito, a cargo del Dr. Roberto Salgado Salgado; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 91.1.1.1.0469 de fecha 13 de marzo de 1991; e inscrita en el Registro Mercantil, el 20 de marzo del año 1991, con el No. 517 del tomo 122.

La compañía, mediante escritura pública del veinte y dos de noviembre del 2002 realiza conversión, aumento de capital suscrito y pagado de \$ 4.223,44 dólares americanos a \$ 50.000 dólares americanos, y reforma de estatutos. Otorgada en la notaría Décima del cantón Quito, a cargo del Dr. Eduardo Orquera; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 03.Q.IJ.0275 de fecha 22 de enero del 2003; e inscrita en el Registro Mercantil, el 31 de enero del año 2003, con el No. 347 del tomo 134.

La compañía, mediante escritura pública del nueve de noviembre del 2004 realiza la disolución anticipada de las compañías: TANCAMAR S.A.; INMOBILIARIA INDUSTRIAL ELEKTRA S.A.; INMOBILIARIA TURICENSIS S.A.; INMOBILIARIA SOLARIA S.A.; INVERSIONES Y SERVICIOS SUZINVEST S.A.; Y TALLERES DEUTZ S.A. Fusión por absorción de estas. Otorgada en la notaría tercera del cantón Quito, a cargo del Dr. Roberto Salgado Salgado; escritura que fue aprobada mediante resolución de la Intendencia de Compañías de Quito No. 04.QIJ.4792 de fecha 9 de diciembre del 2004; e inscrita en el Registro Mercantil, el 30 de diciembre del año 2004, con el No. 3582 del tomo 135.

## **Nota 2.- Políticas Contables Significativas**

La contabilidad está registrada sobre hechos históricos. Las políticas contables de la compañía son las determinadas por la Superintendencia de Compañías, que es la entidad gubernamental controladora de las sociedades en el Ecuador basadas en las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

**Valuación de muebles, equipos y vehículos.-** Se registra al costo de adquisición. El costo de inmuebles – muebles – equipos – vehículos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada en 50 para bienes inmuebles, 10 para muebles y equipos, 3 equipos de computación y de 5 para vehículos.

Urania S.A. esta dentro del último grupo para la adopción por primera vez la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para PYMES; y, la actualización de los valores en los activos fijos lo realizó:

- Propiedad se actualizo en base a los valores de las carta predial, y su depreciación en base a la Ordenanza 152 del Consejo Metropolitano de Quito
- Maquinaria y equipo, vehículos, equipos de computo, en base al valor de mercado.

**Ventas y Costo de Ventas-** Se registran en base a la emisión de facturas a clientes y a la recepción de facturas por la compra de los bienes o servicios.

**Estimaciones.-** Las políticas de contabilidad que sigue la Compañía están de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF las cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos para determinar la valuación de algunas de las políticas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones, que se requieren presentar en los mismos. La gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en tales circunstancias; así como las políticas contables establecidas.

### Nota 3.- Índices de Precios al Consumidor

Cambio en los Índices de Precios al Consumidor- El siguiente cuadro presenta información relacionada con el porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto de Estadísticas y Censos.

<u>Año Terminado</u> <u>Diciembre 31</u>	<u>Variación</u> <u>Porcentual</u>
2001	22
2002	9
2003	6
2004	1,95
2005	4,36
2006	4,50
2007	2,73
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

### Nota 4.- Caja – Bancos

El detalle de esta cuenta se compone de lo siguiente:

	<b>31 Diciembre</b>	
	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Cajas	7.357	2.180
Bancos	81.936	105.614
<b>Total</b>	<b>89.293</b>	<b>107.794</b>

Para la confirmación del saldo caja se ha realizado el arqueo de caja y se ha confirmado la existencia de los valores en custodia del gerente; así también se ha revisado la conciliación bancaria y se ha confirmado los cheques girados y no cobrados registrados en la conciliación.

#### **Nota 5.- Cuentas por Cobrar**

Al 31 de diciembre del 2012 se han liquidado todas las cuentas por cobrar

	31 Diciembre	
	2011	2012
Clientes	196.073	16.450
Otras cuentas por cobrar	7.809	17.364
Anticipos		42.596
Gastos comunales	2.601	1.680
<u>Total</u>	<u>206.483</u>	<u>78.091</u>

En el saldo de la cuenta clientes 2012 corresponde a la cuenta del cliente GlaxoSmithkline, durante el año 2012 no se ha procedido a facturar por concepto de arriendo del espacio ocupado a Electro Ecuatoriana EESACI. Dando cumplimiento a lo dispuesto en la junta extraordinaria de accionistas el veinte de diciembre del dos mil once en la que se autoriza negociar convenios de pagos con clientes cuya antigüedad sea mayor de 90 días siempre que se reconozcan intereses a partir de enero del 2012, Con fecha 19 de noviembre con el cliente EESACI se realizó la dación de pago de la cuenta por cobrar EESACI por un monto de us\$ 93.352,57 a través de la entrega de dos oficinas en la torre empresarial Unicornio la escritura se termina de perfeccionar en el año 2013.

Las otras cuentas por cobrar corresponden a cuentas:

Cobrar empleados por us\$ 1.812 valores que se encuentran respaldados con documentos tales como solicitudes y memorándums debidamente firmados y se cancelaran contra la cuenta la participación trabajadores del 2012;

Otras cuentas por pagar \$ 15.552, corresponden a reembolsos de gastos, valores que se cancelaron en enero del 2013.

Anticipos varios: us\$ 42.596 valor entregado a Arq. Andrés Merino, para trabajos de adecuación del local comercial ubicado en la Av. 10 de Agosto y Murialdo trabajos que deben terminar en el transcurso del mes de marzo del 2013, us\$ 613 corresponde al anticipo para la realización de los planes de prevención para el edificio ubicado en la Av, 10 de Agosto y Av. Naciones Unidas.

Gastos comunales: us\$ 1.680 esta cuenta se registran todos los valores incurridos por este concepto, los mismos que mensualmente son distribuidos y facturados como reembolso de gastos a los arrendatarios en base a su alícuota de condominio determinada en el contrato de arriendo.

## Nota 6.- Impuestos anticipados

El movimiento se desglosa de la siguiente manera:

	DICIEMBRE	
	2011	2012
Impuestos retenidos	73.694	56.109
IVA en compras	38.898	32.378
Retenciones IVA	6.553	4.882
<b>TOTALES</b>	<b>119.145</b>	<b>93.369</b>

La cuenta impuestos retenidos durante el año 2012 se compenso us\$ 54.938 correspondientes a retenciones realizadas durante el año 2012 y us\$ 1.170 del saldo por compensar de retenciones en la fuente año 2011; con un total de us\$ 56.109 con el impuesto causado en el ejercicio 2012.

La compensación del IVA en ventas se realiza en el mismo mes, Los clientes de Urania S.A. están en la categoría de contribuyentes especiales y su porcentaje de retención en la fuente de IVA es el 70% del IVA en ventas, y al tener derecho al 100% de crédito tributario IVA en sus compras no se compensa su IVA generando mensualmente un incremento del IVA en crédito tributario. Por consiguiente se recomienda realizar el trámite respectivo para la devolución del IVA crédito tributario.

Como regla de aplicación general y obligatoria, se tendrá derecho a crédito tributario por el IVA pagado en la utilización de bienes y servicios gravados con este impuesto, siempre que tales bienes y servicios se destinen a la producción y comercialización de otros bienes y servicios gravados.

## Nota 7.- Activos Fijos

La propiedad, mobiliario y equipo que posee la empresa al 31 de diciembre del 2011 compone de todos aquellos bienes que le sirven a la empresa para realizar sus operaciones normales, la empresa registra los mismos al valor del costo, para activos adquiridos luego del año 2000 y a precio corregido con NEC 17 en los activos adquiridos antes del año 2000, la depreciación la registra bajo el método de línea recta como dispone las disposiciones tributarias.

El detalle de esta cuenta se compone de lo siguiente:

	2011	2010
Terrenos	152.025	2.937.059
Edificios	699.629	3.864.080
Maquinaria Muebles y Equipos	49.115	95.566
Vehiculos	44.634	44.634
Obras de arte	12.762	0
(-) Depreciación Acumulada	451.877	263.995
<b>Total</b>	<b>506.287</b>	<b>6.677.343</b>

El incremento de los activos se origina por la aplicación de la valoración de activos según procedimiento NIFF para PYMES, en la que se aplico: Terrenos y Edificios

de acuerdo a la carta predial (ordenanza municipal 152) los otros activos fijos de acuerdo al precio de reposición.

**Nota 8- Inversiones a largo plazo:**

Acciones Electroquil: us\$ 1462,29 corresponde al valor patrimonial proporcional al 31 de diciembre del 2011.

**Nota 9.- Cuentas por pagar**

Su descomposición al 31 de diciembre es de:

	31 diciembre	
	2011	2012
Proveedores	902	8.902
Provisiones generales	0	0
Provisiones beneficios sociales	596	2.403
Obligaciones IESS	709	875
Impuestos retenidos por pagar	2.670	31.629
<b>Total</b>	<b>4.877</b>	<b>43.808</b>

La aplicación de las retenciones en la fuente de IVA no se aplica de forma correcta en los pagos que realiza directamente el constructor debido a que no se considera si es o no persona natural obligada a llevar contabilidad, contingente que genera diferencias a pagar al SRI; y, que el gastos sea considerado como no deducible por la objeción en la aplicación correcta del porcentaje de retención en la fuente IVA. Para evitar este contingente se recomienda la correcta aplicación de los anticipos para construcción; es decir, que las facturas sean emitidas a nombre del constructor y este a su vez nos emita una factura por reembolsos de gastos.

**Nota 10.- Dividendos por pagar accionistas:**

**Dividendos y utilidades distribuidos.** No habrá retención ni pago adicional de Impuesto a la Renta en el caso de dividendos y utilidades calculados después del pago del Impuesto a la Renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras, residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, o de personas naturales no residentes en el Ecuador.

En diciembre del 2012 se procede a cancelar los dividendos del año 2011 en un monto de us\$ 305.548.

**Nota 11.- Impuesto a la Renta**

Las disposiciones legales vigentes desde el año 2001, establecen en el 25% sobre utilidades sujetas a distribución y el 15% sobre utilidades sujetas a capitalización. De acuerdo al Código de la producción el porcentaje del impuesto a la renta desde el ejercicio económico:

Año 2011	Porcentaje el 24%;
Año 2012	Porcentaje el 23%;
Año 2013	Porcentaje el 22%;
Año 2014 en adelante	Porcentaje el 22%;

Una conciliación de la utilidad gravable y la utilidad según estados financieros es como sigue:

	<b>2.011</b>	<b>2.012</b>
Utilidad según estados financieros	322.267	273.992
15% Participación trabajadores	48.340	41.099
Menos ingresos exentos (dividendos)		3.595
Mas exceso depreciacion efecto NIIF		100.995
Mas Gastos no deducibles:	28.253	8.160
<b>Utilidad gravable</b>	<b>302.180</b>	<b>338.453</b>
Reinvertir y capitalizar	0	0
Saldo utilidad gravable	302.180	338.453
<b>IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<b>72.523</b>	<b>77.844</b>
Menos:		
Saldo impuestos retenidos años anteriores	22.286	1.171
Impuestos retenidos durante el ejercicio fiscal	51.408	54.938
Saldo a favor del contribuyente	1.171	
<b>Saldo pagar</b>		<b>21.735</b>

#### Nota 12.- Pasivos a Largo Plazo

A diciembre 31 la empresa no ha suscrito pasivos a largo plazo.

#### Nota 13.- Capital Social

El capital social se encuentra conformado por ochocientas acciones ordinarias y nominativas de US \$ 10,00 de valor unitario. El patrimonio de los socios se encuentra total mente consolidado, pues la inversión de los socios ha sido recuperada en la cuenta reservas.

	<b>31 Diciembre</b>	
	<b>2011</b>	<b>2012</b>
Capital Suscrito y Pagado	50.000	50.000
Aporte Futuras Capitalizaciones	15.487	15.487
<b>Total</b>	<b>65.487</b>	<b>65.487</b>

#### Nota 14- Reserva Legal

La compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad anual como reserva legal, hasta alcanzar en 50% del capital social. Base Legal "Art. 297.- Salvo disposición estatutaria en contrario de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio se tomará un porcentaje no menor de un diez por ciento, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que éste alcance por lo menos el cincuenta por ciento del capital social." Su movimiento del ejercicio objeto de mi revisión es:

Saldo al 1 de enero del 2012	30.619
Incremento por resultados 2012	0
<b>SALDO AL 31 DICIEMBRE DEL 2012</b>	<b>30.619</b>

#### Nota 15- Reserva de Capital

Saldo al 1 de enero del 2012	241.670,49
Disminución por actualización VPP	2.547,28
Saldo al 31 de diciembre del 2012	239.123,31

#### Nota 16- Utilidades

Utilidades no distribuidas años anteriores	257.129
Disminución por pago utilidades	257.129
Utilidad del Ej. Después de impuestos	155.049
Total utilidades al 31-12-2012	155.049

#### Nota 17.- Ingresos

Los ingresos son provenientes de las rentas de inmuebles.

	31 Diciembre	
	2011	2012
Ventas operacionales	642.604	697.495
Otros ingresos	80.234	17.902
<b>Total</b>	<b>722.838</b>	<b>715.397</b>

Los otros ingresos corresponden a la compensación de Darfam por las oficinas en el centro de negocios la esquina.

#### Nota 18.- Gastos de Administración

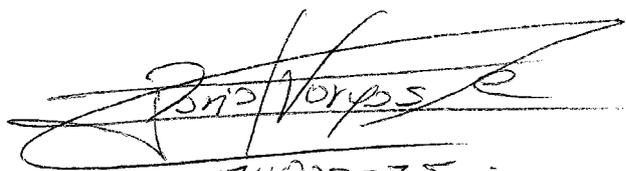
Los Gastos de administración se componen principalmente por:

31 Diciembre

	2011	2012
<b><u>COSTO Y GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS</u></b>		
Sueldos	45.661	54.349
Servicios profesionales	85.962	77.067
Impuestos y contribuciones	32.698	66.226
Servicios públicos	7.619	9.155
Depreciaciones	37.024	150.467
Suministros y materiales	7.952	7.321
Mantenimientos generales	152.549	60.784
Gastos de gestión	6.346	4.912
Provisiones	724	152
Gastos de viaje	9.740	3.424
Otros gastos de administración	4.392	3.963
Gastos financieros	9.902	3.584
<b>Total costos y gastos</b>	<b>400.570</b>	<b>441.404</b>

**Nota 19.- Eventos Subsecuentes**

Entre la fecha de los estados financieros y la del presente informe (febrero 16, 2012) no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente la posición de la compañía y el resultado de sus operaciones.

  
1711823575  
Contador