

## Notas a los Estados Financieros

31 de Diciembre del 2013 (en dólares)

### Nota 1 Constitución y operaciones

Urania S.A., es una compañía constituida en la República del Ecuador el 20 de Marzo de 1979, que se rige a las leyes ecuatorianas y fue inscrita en el Registro Mercantil el 31 de octubre de 1981, El domicilio de su sede social y principal centro del negocio es Av. 10 de Agosto N36-239 y av. Naciones Unidas

El objeto social de la compañía es la administración de sus inmuebles, para el cumplimiento de este objeto social, la compañía, podrá celebrar cuantos actos y contratos sean necesarios y se relacionen con el mismo

La principal actividad de la compañía en el presente año fue mantener el arriendo de su local principal de la 10 de Agosto y Naciones Unidas, también se termino con la remodelación de sus locales ubicado en la 10 de Agosto y Leonardo Murialdo, se regularizo el arriendo de los locales de José Nogales, Juan Tanca Marengo y L. Murialdo.

### Nota 2 Adopción de Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs)

La Superintendencia de Compañías, el 21 de agosto de 2006 mediante la Resolución No. 06.Q.IC1.004, determinó la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y su aplicación obligatoria por parte de las compañías y entidades sujetas a su control y vigilancia. Luego ratificaron la aplicación a través de la Resolución No. 06.Q.IC1.004 del 03 de julio de 2008.

La Resolución 08.G.DSC.010 de fecha 20 de Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías posterga la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera según el siguiente esquema normativo:

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

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

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

Se establece el año 2010 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y

entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" a partir del ejercicio económico del año 2010.

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

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

Posteriormente con fecha 27 de enero de 2011 principalmente para las empresas del tercer grupo se publicó en el Registro Oficial No. 372 la Resolución de la Superintendencia de Compañías SC.JCI.CPAIFRS.G.11.010 en donde se dispone la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas entidades, (Pymes) considerándolas a los que tengan las siguientes condiciones:

- a. Activos totales inferiores a cuatro millones de dólares.
- b. Registren un valor bruto de ventas anuales inferior a cinco millones de dólares y;
- c. Tengan menos de 200 trabajadores.

Se considera como base los estados financieros del ejercicio anterior al periodo de transición.

**De acuerdo a estas disposiciones, Urania S.A. se encuentra dentro del tercer grupo, y adoptó las NIIFs a partir del 1 de enero de 2012, siendo su año de transición el 2011.**

Las NIIF son un conjunto de principios que cambian constantemente, y esa volatilidad hace que las compañías tengan un programa de capacitación continua, la aplicación de esta nueva normativa incluye:

- Cambios en las políticas contables, criterios de valoración y forma de presentación de los estados financieros.
- Un incremento significativo de la información en las Notas a los Estados Financieros.

Conforme a la NIIF 1, "Adopción por primera vez de las NIIFs", los criterios adoptados por la compañía en la transición en relación con las alternativas permitidas son los siguientes:

- Los activos fijos están medidos a su costo histórico menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida del valor acumulado, a excepción de los edificios, maquinaria y equipo que se encuentran medidos al valor razonable menos la depreciación y cualquier pérdida en el valor de los bienes.
- La NIIF 9. NIC 32 y 39 referente a Instrumentos Financieros se han aplicado desde la fecha de transición.

- Los ajustes por adopción de NIIF a la fecha de transición fueron registrados al patrimonio.

La conciliación del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011 (transición), entre Normas Ecuatorianas de Contabilidad NECs a Normas Internacionales de información Financiera NIIFs, es como sigue:

	SALDOS NEC AL 31/DIC/2010	AJUSTES DEBITO Y CRÉDITO	SALDOS NIIF AL 01/ENERO/2012	EFFECTO DE LA TRANSICIÓN A LAS NIIF (variación) %
<b>Estado de Situación Financiera</b>				
TOTAL ACTIVOS	865,993	6,243,288	7,036,064	712%
TOTAL PASIVOS	77,169	2,554	2,554	-97%
TOTAL PATRIMONIO	407,059	6,306,718	6,980,292	1615%
TOTAL INGRESOS	722,838	-	722,838	0%
TOTAL EGRESOS	400,570	119,505	520,075	30%

PATRIMONIO NEC AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010	407,059
Ajustes a valor razonable	6,314,419
Resultados retenidos	
Otros ajustes	
PATRIMONIO NIIF AL 1 DE ENERO DEL 2011	6,721,478

### Nota 3 Bases de presentación y Preparación de Estados Financieros

#### Declaración de cumplimiento

La posición financiera, el resultado de las operaciones, y los flujos de efectivo se presentan de acuerdo con normas internacionales de información financiera (NIIF, NIC) y sus interpretaciones adoptadas por el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad ("IASB", por sus siglas en inglés). Estas normas han sido adoptadas en el Ecuador por la Superintendencia de Compañías.

#### Base de medición

Las transacciones de la compañía contenidas en los Estados Financieros se reconocen al costo o a su valor razonable.

#### Moneda funcional y de presentación

La unidad monetaria utilizada por la compañía para las cuentas de los Estados Financieros y sus notas es el dólar americano que es la moneda de curso legal en el Ecuador.

### Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF requiere que la compañía registre estimaciones, supuestos o juicios que afectan la aplicación de las políticas y los valores de los activos, pasivos, ingresos y gastos reportados. Los resultados reales podrían diferir de esas estimaciones. Las estimaciones y los supuestos de soporte son revisados sobre una base recurrente. Las revisiones a las estimaciones se reconocen en el período en el cual la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

### Período económico

La compañía tiene definido efectuar el corte de sus cuentas contables preparar y difundir los estados financieros una vez al año al 31 de diciembre del 2013.

### Nota 4 Resumen de las principales políticas de contables

Las políticas de contabilidad más importantes se detallan a continuación:

#### a. Flujo de efectivo y equivalentes de efectivo

Para propósitos de la presentación en el estado de flujos de efectivo, la compañía clasifica El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a plazo en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos y los sobregiros bancarios. Los sobregiros se clasifican como recursos de terceros en el pasivo corriente.

#### b. Cuentas por cobrar e incobrables

Las cuentas comerciales a cobrar se reconocen por su valor razonable (valor nominal que incluye un interés implícito). Se registran a valor nominal, debido a que los plazos de recuperación de las cuentas por cobrar son bajos y la diferencia entre el valor nominal y el valor justo no es significativa. Se establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas comerciales a cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas por cobrar. El importe de la provisión es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos futuros de efectivo estimados, descontados al tipo de interés efectivo.

#### c. Estimación o Deterioro para cuentas por cobrar de dudoso cobro

La estimación de cuentas de difícil cobro se revisa y actualiza de acuerdo con el análisis de morosidad según la antigüedad de cada grupo de deudores y sus probabilidades de cobro.

Para efectos de estimar posibles riesgos de la cartera y cuentas por cobrar, la compañía estima adicionalmente al 100% los saldos netos que no hayan sido cobrados por un periodo mayor a un año, con base en un análisis individual. Los porcentajes de provisión fueron estimados por la gerencia para cubrir el riesgo de incobrabilidad de cada clase de cartera.

#### d. Propiedad, planta y equipo

El costo de adquisición de propiedad, planta y equipo se reconoce al momento de su adquisición. El costo incluye el costo de adquisición más los costos de transporte y otros costos necesarios para poner el activo en condiciones de uso. El costo de adquisición se reduce por el valor de los impuestos pagados por adelantado que se acreditan contra el impuesto a pagar en el futuro.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprende:

Los elementos de propiedad, plantas y equipos están expuestos, tanto en su reconocimiento inicial como en su medición subsecuente, a su costo histórico menos la correspondiente depreciación.

Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, crecimientos, etc.) se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, sólo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos del activo fijo vayan a fluir al Grupo y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable.

El valor del componente sustituido se da de baja contablemente. El resto de reparaciones y mantenciones se cargan en el resultado del ejercicio en el que se incurren.

#### **Medición del costo**

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23.

#### **Depreciación**

Se deprecia de forma separada cada parte de un elemento de propiedades, planta y equipo que tenga un costo significativo con relación al costo total del elemento.

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

#### **Importe depreciable y periodo de depreciación**

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil.

La depreciación se contabiliza incluso si el valor razonable del activo excede a su importe en libros, siempre y cuando el valor residual del activo no supere al importe en libros del mismo. Las operaciones de reparación y mantenimiento de un activo no evitan realizar la depreciación.

El importe depreciable de un activo se determina después de deducir su valor residual. En la práctica, el valor residual de un activo a menudo es insignificante, y por tanto irrelevante en el cálculo del importe depreciable.

La depreciación de un activo comenzará cuando esté disponible para su uso, esto es, cuando se encuentre en la ubicación y en las condiciones necesarias para ser capaz de operar de la forma prevista por la gerencia.

**Método de depreciación**

El método de depreciación utilizado es el de línea recta con cargo a las operaciones del año y reflejará el patrón con arreglo al cual se espera que sean consumidos, por parte de la entidad, los beneficios económicos futuros del activo.

La tasa de depreciación de los inmuebles, maquinaria y equipo se detallan como sigue:

Edificios,	vida útil de	15 a 52 años residual 8 y 10%
Maquinaria y Equipos	vida útil de	16 años VR 15%
Muebles y Enseres	vida útil de	7 años VR 10%
Vehiculos	vida útil de	5 años VR 10%
Equipo de Computo	vida útil de	3 años VR 10%

Las reparaciones y el mantenimiento de los activos se cargan a resultados, en tanto que las mejoras y adiciones se agregan al costo de los mismos.

**Terrenos y edificios**

SE CONSIDERO COMO AVALUO LOS VALORES DEL PREDIO MUNICIPAL AÑO 2011, LA VIDA UTIL Y SU VALOR RESIDUAL DE LOS EDIFICIOS SON CONSIDERADOS SEGÚN ORDENANZA MUNICIPAL 152 DEL AÑO 2011

**Muebles y enseres**

PARA SER CONSIDERADA ESTA PARTIDA, EL MONTO EN LIBROS Y COMPRAS POSTERIORES DEBERAN ESTAR ENTRE LOS RANGOS IGUAL O MAYOR A USD. 2500

**Maquinaria y Equipo**

PARA SER CONSIDERADA ESTA PARTIDA, EL MONTO EN LIBROS Y COMPRAS POSTERIORES DEBERAN ESTAR ENTRE LOS RANGOS IGUAL O MAYOR A USD. 5000

EL AVALUO DE LOS GENERADORES QUE COMPRENDE LOS GRUPOS, CABINAS INSONORAS Y TABLEROS DE TRANSFERENCIA AUTOMATICA, FUERON COTIZADAS SEGÚN PODER EN KW, LOS CUALES SE AJUSTARON EN UN 30% MENOS CONSIDERANDO POR SU VIDA UTIL DEJANDO UN VALOR RESIDUAL DE UN 15%

**Equipo de computación**

PARA SER CONSIDERADA ESTA PARTIDA, EL MONTO EN LIBROS Y COMPRAS POSTERIORES DEBERAN ESTAR ENTRE LOS RANGOS IGUAL O MAYOR A USD. 1000

**Otros propiedad planta y equipo**

ESTA PARTIDA SE CONSIDERA GASTO YA QUE NO PUEDE SER MEDIDO CON FIABILIDAD

**e. Deterioro del valor de los activos**

Las NIIF requieren que se estime el importe recuperable de los activos cuando exista indicación de que puede haberse deteriorado su valor. Se requiere reconocer pérdida por deterioro siempre que el importe en libros del activo sea mayor que su importe recuperable; esta pérdida debe registrarse con cargo a resultados si los activos en cuestión se contabilizan por su precio de adquisición o costo de producción, y como disminución de las cuentas de superávit por revaluación si el activo se contabiliza

por su valor revaluado.

**f. Impuesto de Renta Corriente y Diferido**

El impuesto sobre la renta incluye el impuesto corriente y el diferido. El impuesto sobre la renta se reconoce en el estado de resultados.

El impuesto sobre la renta corriente es el impuesto a pagar en el año sobre las utilidades gravables, calculado con base en la tasa de impuesto vigente a la fecha de los estados financieros.

La tarifa de impuesto a la renta corriente de acuerdo a disposiciones legales vigentes la tarifa será del 24% para el año 2011, del 23% para el año 2012, y del 22% para el año 2013, si el valor de las utilidades que se reinviertan en el país se destinan a la adquisición de maquinarias nuevas y equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva, la tarifa tendrá una reducción de diez puntos porcentuales.

El impuesto sobre la renta diferida se establece utilizando la metodología establecida en NIC 12.

Tal método se aplica a las diferencias temporales entre el valor en libros de activos y pasivos para efectos financieros y los valores utilizados para propósitos fiscales. De acuerdo con esta norma las diferencias temporales se identifican ya sea como diferencias temporales gravables (las cuales resultarán en un futuro en un monto imponible) o diferencias temporales deducibles (las cuales resultarán en el futuro en partidas deducibles). Un pasivo diferido por impuesto representa una diferencia temporal gravable, y un activo diferido por impuesto representa una diferencia temporal deducible.

El activo por impuesto sobre la renta diferida se reconoce únicamente cuando se establece una probabilidad razonable de que existirán utilidades gravables futuras suficientes que permitan realizar ese activo. Asimismo, el activo por impuesto sobre la renta diferida reconocido se reduce en la medida en que no es probable que el beneficio de impuesto se realice.

**g. Otros activos**

- **Pagados por Anticipado.**- Se registran los costos y gastos desembolsados anticipadamente por el suministro de servicios y se devengan durante el periodo que se reciben los mismos, el cual no es mayor a un año. Los costos y gastos correspondientes a seguros se devengan de acuerdo al plazo de las pólizas.

**h. Cuentas por Pagar.-**

- **Pasivo Financiero.**- se reconoce si es un compromiso que supone una obligación contractual de entregar dinero u otro activo financiero a otra empresa.

**i. Provisión por jubilación patronal y desahucio**

El importe reconocido como un pasivo por beneficios definidos será la suma neta total de los siguientes importes: (NIC 19.54)

- a. El valor presente de la obligación por beneficios definidos al final del periodo sobre el que se informa;
- b. Más cualquier ganancia actuarial (menos cualquier pérdida actuarial) no reconocida por causa del tratamiento contable se reconoce en resultados).
- c. Menos cualquier importe procedente del costo de servicio pasado todavía no reconocido como un gasto;
- d. Menos el valor razonable, al final del periodo sobre el que se informa, de los activos del plan (si los hubiera) con los cuales se liquidan directamente las obligaciones.

La compañía determina el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el valor razonable de cualquier activo del plan, con una regularidad que es suficiente para asegurar que los importes reconocidos en los estados financieros no difieran significativamente de los importes que podrían determinarse en la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa. (NIC 19.56)

#### **Método de valoración actuarial**

La compañía utilizara el método de la unidad de crédito proyectada para determinar tanto el valor presente de sus obligaciones por beneficios definidos, como el costo por los servicios prestados en el periodo actual y, en su caso, el costo de servicio pasado. (NIC 19.64)

#### **j. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos por ventas son reconocidos en el estado de resultados cuando se realizan.

#### **k. Reconocimiento de costos y gastos**

Los costos y gastos son reconocidos en el estado de resultados en el momento en que se incurren, por el método de devengado.

#### **l. Reserva legal**

De acuerdo con la ley de compañías, el 10% si es Sociedad Anónima o 5% si es Cia. Ltda (de la ganancia neta de cada ejercicio debe ser apropiado como reserva legal hasta que el saldo de esta reserva sea equivalente como mínimo al 50% del capital social. La reserva legal obligatoria no es distribuible antes de la liquidación de la compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas netas anuales.

**Nota 5 Efectivo y equivalentes de efectivo**

Las NIIF requieren la conciliación entre el efectivo y equivalente de efectivo al final del período revelado en el estado de flujos de efectivo y los saldos en el balance de situación. La compañía considera equivalentes de efectivo las inversiones con vencimiento a menos de 90 días:

Descripción	2012	2013
	US\$	
Caja	2,180	11,110
Bancos	105,614	264,221
<b>Total</b>	<b>107,794</b>	<b>275,331</b>

Los saldos de efectivo y equivalentes no tienen restricciones, se ha cumplido con el cobro total facturado en el año a los clientes, y el incremento en caja se atribuye a la facturación de Electro Ecuatoriana

**Nota 6 Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, corresponden a saldos por cobrar por las actividades ordinarias en la administración y arriendo de los inmuebles

Descripción	2012	2013
	US\$	
Cientes nacionales (1)	17,648	-
Estimación de Cuentas Incobrables (4)	(1,197)	(-)
Cuentas por cobrar comunales	5,108	10,052
<b>Total</b>	<b>21,559</b>	<b>10,052</b>

(1) Las cuentas a cobrar de clientes nacionales no presentan concentraciones:

**La partida cuentas por cobrar comunales:**

Usd. 10.052; Pertenece a los pagos realizados correspondientes a los consumos de Agua, Luz, CCTV, Seguridad, limpieza, mant ascensores, mant. Grupos generadores, etc, mismos que se solicitar el reembolso a los clientes, Kraft, Roche y Glaxo en facturación para el próximo mes.

**Nota 7 Otras Cuentas por cobrar**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, el detalle de otras cuentas por cobrar es el siguiente:

Descripción	2012	2013
Cuentas por Cobrar Empleados	1,812	3,024
Anticipo proveedores	292	
Otras Cuentas por Cobrar	11,833	
Anticipo entregados	42,596	
<b>Total</b>	<b>56,533</b>	<b>3,024</b>

**La partida cuentas por cobrar empleados pertenece a:**

Adriana Naranjo; usd. 115 por cobrar cuota préstamo quirografario.  
 Wilson Guilcazo; usd. 1,500 anticipo utilidades periodo 2013  
 Darío Vargas; usd 534 por préstamo solicitado, pagadero hasta primer trimestre 2014.  
 Luis Soto; usd.875 por préstamo pagadero en cuotas hasta julio 2014.

**Nota 8 Impuestos Corrientes**

Al 31 de diciembre de 2012 y 2013, el detalle de impuestos corrientes es el siguiente:

Descripción	2012	2013
Retenciones del Iva	US\$	
Retenciones en la fuente		
Impuesto al Valor Agregado	37,260	1,011
CT Impuesto a la renta		16,008
<b>Total</b>	<b>US\$ 37,260</b>	<b>17,019</b>

El crédito tributario se ajustara al final del periodo, considerando la deducibilidad con el giro del negocio.

**Nota 9 Propiedad, planta y equipo**

Los movimientos de las propiedades, planta y equipo son los siguientes:

Detalle de activos fijos por código de cuenta	Saldo al 31 de Diciembre de 2012	Adiciones, compras (i)	Depreciación del período	Ventas	Bajas	Saldo al 31 de Diciembre 2013
<b>Costo:</b>						
Terrenos	2,937,059					2,937,059
Edificios	3,864,079					3,864,079
Maquinaria	64,260					64,260
Muebles y enseres	29,451					29,451
Vehículos	44,634					44,634
Equipos de computación	1,855					1,855
<b>Total Costo</b>	<b>6,941,338</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,941,338</b>
<b>Depreciaciones:</b>						
Edificios	240,056		120,028			360,084
Maquinaria	6,828		3,414			10,241
Muebles y enseres	7,573		3,786			11,360
Equipos de computación	835		556			1,391
Vehículos	8,704		8,034			16,738
<b>Total depreciaciones</b>	<b>263,995</b>	<b>-135,819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>399,814</b>
<b>Activo Fijo Neto</b>	<b>6,677,343</b>	<b>-135,819</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6,541,524</b>

**Nota 10 Impuestos Diferidos**

La diferencia entre los importes reconocidos en el estado de resultados y los importes sobre lo que se informa a las autoridades fiscales en relación no son tan insignificantes

Descripción	2012	2013
Edificios activos diferidos	US\$ 733	733
Edificios pasivos diferidos	-3,962	-3962
<b>Total</b>	<b>US\$ -3,299</b>	<b>-3,299</b>

**Nota 11 Otras inversiones**

La compañía es propietaria de acciones y participaciones de la compañía Electroquil SA, con su residencia en la ciudad de Guayaquil

**Título 5998**

Dividido en 1,458 acciones de 0.50 centavos de dólar c/u: usd 729.00

**Título 6013**

Dividido en 27 acciones de 0.02 centavos de dólar c/u: usd 0.54

Descripción	2012	2013
Acciones Electroquil SA	US\$ 628	729
<b>Total</b>	<b>US\$ 628</b>	<b>729</b>

#### Nota 12 Cuentas por pagar

Corresponde a las obligaciones pendientes con Proveedores Nacionales, se incluye provisiones y anticipos recibidos de clientes los mismos que son reconocidos a su costo amortizado, a continuación el detalle:

Descripción	2012	2013
Proveedores (1)	US\$ 8,902	
Décimo Tercer sueldo	750	305
Décimo Cuarto sueldo	779	557
Obligación less	875	937
Con la administración Tributaria	31,629	3,819
Impuesto a la renta	21,735	-
Otras obligaciones corriente	3,962	3,962
Participación 15% trabajadores	37,495	36,159
Cuenta por pagar accionistas Fusión Solaria	-	15,487
<b>Total</b>	<b>US\$ 102,164</b>	<b>61,225</b>

Las cuentas por pagar más relevantes son:

Los impuestos por pagar, imposiciones realizadas por la facturación Iva a pagar, adjunto se encuentran los beneficios sociales por obligaciones con los empleados.

La obligación a accionistas es un efecto de origen proviene de la escritura, 4979 de la Notaria Tercera del cantón Quito, por disolución anticipada fusión por absorción, otorgada por la compañía INMOBILIARIA SOLARIA S.A., a favor de la compañía Urania S.A. el 9 de Diciembre del 2004.

La composición de este valor en la compañía SOLARIA viene por ingreso en efectivo realizado en el año 1997 por parte Urania S.A. se determino se ingrese a Aporte futura capitalización, ahora por efecto de las normas NIIF, se le clasifico a cuenta de pasivo como obligación a los accionistas

#### Nota 13 Pasivos no corrientes

Descripción	2012	2013
Otras provisiones		16,300
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>31,787</b>

Otras Provisiones es un contingente que la compañía mantiene con el Municipio de Quito sobre juicios pendientes por procesos de impugnación en pago a impuestos prediales.

**Nota 14 Capital social**

Al 31 de diciembre de 2012- 2013 el capital social estaba constituido por 50,000 acciones ordinarias respectivamente, totalmente pagadas de 1 dólar cada una.

**Nota 15 Reservas**

La Ley requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% o 5 %de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

Descripción	2012	2013
Reserva Legal	30,619	30,619
Reserva de capital	239,022	239,123

**Nota 16 APORTE A FUTURAS CAPITALIZACIONES**

Descripción	2012	2013
Aporte futuras capitalizaciones	15,487	-

Por efecto NIIF, se le clasifica a cuenta por pagar accionistas, si no se determina para capitalizar

**Nota 17 RESULTADOS ACUMULADOS**

A las entidades de control, se informó ganancias acumulada de usd. 155,049 y se procedió a distribuir el mes de julio 2013 a los accionistas el valor de usd. 155,049 la diferencia que permanece a la fecha corresponde al ajuste que por aplicación a las Normas NIIF y que serán tratados su distribución en Junta General de accionistas después de estudiar las normas si así lo permitiera

Descripción	2012	2013
Ganancias acumuladas	122,734	122,374
Pérdidas acumuladas	-131,606	-131,606
Adopción NIIF por primera vez	6,314,419	6,314,419
<b>Total</b>	<b>6,305,547</b>	<b>6,305,547</b>

## Estado de Resultados Intermedios

### Las ganancias acumuladas:

	<u>Según NEC</u>	<u>Según NIIF</u>
Dividendo 2009:	usd 190,437	usd. 190,437
Dividendo 2010:	66,692	66,692
Dividendo 2011:	201,404	78,670
<b>Total</b>	<b>458,533</b>	<b>335,799</b>
<b>Repartición Diciembre 2012,</b>	<b>usd- 335,799</b>	<b>- 335,799</b>
<b>Ganancia acumulada NEC</b>	<b>122,734</b>	<b>GA NIIF</b>
Dividendo 2012:		159,049
<b>Repartición Julio 2013</b>		<b>- 159,049</b>
<b>Ganancia acumulada</b>	<b>usd 122,734</b>	<b>=</b>

### Las Pérdidas acumuladas:

#### Al 01 enero del 2012

Ajuste a los activos NIIF:	usd 7,169	cxc	EEsaci
Ajuste al final periodo transición	19,960	deprec.	Murraído y CNLE
Ajuste al final periodo transición	- 155,506	deprec	edificios y otros activos
Ajuste imposición NIIF	- 3,229	<u>ajuste imposiciones</u>	
	- 131,606		

Por efecto NIIF se determino imposiciones, dando cambio en el patrimonio del las que ya se había determinado según las Normas Ecuatorianas de Contabilidad

### Nota 18 VENTAS

Las ventas de la compañía se originan en el arrendamiento de sus locales. En los periodos de un año terminados el 31 de Diciembre 2013 las ventas se detallan así:

		2012	2013
Ventas brutas (1)	US\$	715,397	947,297
Devoluciones y descuentos			
<b>Ventas netas</b>	<b>US</b>	<b>715,397</b>	<b>947,297</b>

(1) El detalle de ventas corresponde como sigue:

		2012	2013
	US\$		
a) Arrendamientos		697,495	941,377
b) Recuperaciones Imprevistas			4,349
c) Dividendos (Electroquil)		3,596	1571
<b>Total netas</b>	<b>US</b>	<b>715,397</b>	<b>947,297</b>

a) Las ventas por arrendamientos se constituyen como sigue, no incluye IVA

Roche del Ecuador	393,527	42% del ingreso
Kraft Foods Ecuador	185,168	20% " "
Glaxo Smithkline Ecuador	198,819	21% " "
Electro Ecuatoriana	<u>163,864</u>	17% " "
	<b>941,377</b>	

b) La recuperación imprevista viene dada por el cierre de la cuenta 62180-8 del Banco Internacional con fecha 16 de julio del 2013

c) Son los dividendos recibidos por Electroquil, utilidades 2011 usd 834, utilidades 2012 usd 737

#### Nota 19 Gastos de ventas

En los años terminados el 31 de Diciembre, los gastos de ventas fueron como sigue:

	2012	2013
	US\$	
Sueldos y beneficios al personal	54,109	55,528
Honorarios y servicios profesionales	77,067	60,299
Mantenimiento y reparaciones	63,973	300,892
Combustibles y movilizaciones	2,507	4,357
Gastos de Gestión	3,152	9,283
Gastos de Viaje	1,468	-
Servicios Básicos(Agua Luz comunicación)	9,155	10,287
Depreciación propiedad operativa	15,791	15,791
Depreciación propiedad de inversión	120,028	120,028
Materiales y suministros	11,958	9636
Provisión cuentas incobrables	152	-
<b>Total</b>	<b>US\$ 359,362</b>	<b>586,100</b>

#### Honorarios:

Comisario Miguel Calvopiña	usd 2.000
Abogados Teran & Teran	3,204
Servicio de topografía	700
Eduardo Speck	15,164
Dominic Straessle ex gerente	30,000
Miguel Calvopiña gerente	8,111
Auditoria externa	1,120

**Mantenimiento incremento por:** Reparación ascensores y cambio de cables de tracción: 31,372, Cambio sistema eléctrico en Roche: 6,050 Trabajos en mármol: 4,075, Cambio Cortina CNLE: 2,433, Pintura en local Juan T Marengo: 6,157, Pinturas parqueo y oficina: 3,125

**Reparaciones instalaciones a partir de Noviembre 2012 hasta febrero 2013**

Periodo 2012, anticipos Arq Merino. 80,019, Liquidado 37,422, por liquidar 42,597.  
Periodo 2013 anticipos Arq Merino. 115,429 liquida 115,429 total gasto mano de obra y honorarios por parte del Arq. Merino USD 195,448. más 22,414 pagado directamente al proveedor por colocar el alucubon.

**Movilizaciones:**

Combustible vehículo de la compañía y movilizaciones realizadas directamente de las cajas chicas que manejan Luis Soto y Wilson Guilcazo por transporte que realizan en Quito y Cumbaya.

**Gestiones:**

Realizadas a clientes, accionistas y empleados por incentivos anuales.

**Servicios Generales:**

Corresponde al consumo de Luz, teléfono, comunicaciones e internet

**Depreciaciones:**

Maquinaria y Equipo: 3,414  
Muebles y enseres: 3,786  
Equipo de cómputo: 556  
Vehiculos: 8,034  
Edificio: 120,028

**Nota 20 Gastos de administración**

En los años terminados el 31 de Diciembre 2013 los gastos de administración se componen de la siguiente manera:

		2012	2013
Seguros	US\$	14,648	19,303
Trámites judiciales		773	-
Patente municipal		6,102	20,100
1.5 por mil		1,194	10,200
Predios municipales		41,179	56,212
Contribución supercias		646	5,660
Matriculación vehicular		2,526	2,192
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>67,069</b>	<b>113,665</b>

**Seguros:**

Se incrementa el valor del prima en 3,861,000

incrementos:

NNUU 2,562,000; Murialdo: 320,000; Nogales: 100,000; Juan TM: 750,000; CNLE: 50,000; unicornio: 79,0000

La patente y 1.5 por mil y superintendencia de compañías, su incremento corresponde al efecto NIIF por el aumento al valor de los activos de la compañía.

En los prediales se provisiono el contingente de usd 16,300 que se mantiene con el Municipio de Quito por juicios impugnados

**Nota 21 Gastos Financieros y otros gastos**

Al 31 de Diciembre 2013 esta cuenta incluye:

		2012	2013
Gastos bancario	US\$	395	667
Impuesto salida de divisas		14,579	5,808
<b>Total</b>	<b>US\$</b>	<b>14,974</b>	<b>6,475</b>

**Nota 22 Impuesto a las Ganancias**

De acuerdo con la ley del impuesto sobre la renta la presenta su declaración del impuesto por el período de doce meses que termina el 31 de diciembre de cada año.

El impuesto sobre la renta se determina de la siguiente manera:

		2012	2013
Utilidad neta antes de provisión para impuesto a la renta	US\$	232,894	204,898
Utilidad neta NIIF antes de provisión para impuesto a la renta		232,894	204,898
<b>Más:</b>			
Otros Gasto no deducible		8,160	66,226
Gasto estimación NIIF		100,995	-
<b>Menos:</b>			
Dividendos exentos		3,595	1,571
Base imponible		338,453	269,555
Tasa de impuesto		23%	22%
<b>Impuesto a la renta Causado(1)</b>	<b>US\$</b>	<b>77,844</b>	<b>59,302</b>
<b>Resultado integral del año</b>	<b>US\$</b>	<b>155,049</b>	<b>145,597</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2013, la determinación del saldo del impuesto a la renta por recuperar es el siguiente:

	2012	2013
Provisión para impuesto a la renta	77,844	-
<b>Menos:</b>		
Anticipo		
Retenciones en la fuente	56,109	75,310
<b>Saldo a pagar</b>	<b>21,735</b>	<b>-</b>
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>-</b>	<b>16,008</b>

Nota 23 Contratos

Los principales contratos principales se detallan a continuación:

(a) Contrato de arrendamiento

La compañía suscribió contratos de arrendamiento con las siguientes empresas

Proveedor / cliente	concepto	Fecha inicio	Fecha Termino	tiempo	valor	
GlaxoSmith Kline Ecuador	Arriendos	1-dic-09	1-dic-14	5	16,568	
Kraft Foods Ecuador	Arriendos	1-ene-11	1-ene-14	4	15,431	a partir del vencimiento se renueva por un año +
Roche Ecuador	Arriendos	1-ene-11	31-dic-15	5	33,180	a partir del vencimiento se renueva por un año +
Electro Ecuatoriana	Arriendos	1-feb-13	31-dic-13		14,897	Aun no existe contrato

**Riesgo del mercado**

El Riesgo de Mercado está asociado a las incertidumbres asociadas a las variables de, avalúos prediales y plusvalías que se verán afectados a los activos y pasivos de la compañía.

**Gestión del riesgo de liquidez o financiamiento**

El riesgo de liquidez está relacionado con las necesidades de fondos para hacer frente a las obligaciones de pago.

Urania S.A. logra mantener un equilibrio entre la continuidad fondos y flexibilidad financiera a través de sus flujos operaciones normales recaudos en ventas y pagos a proveedores.

(b) Contratos que se originan por la actividad ordinaria.

Prevención y mantenimiento  
 Seguridad  
 Limpieza  
 Monitoreo  
 Seguros

EESACI	Mant. Ascensores	1-ene-13	31-dic-13	1	797	pago mensual
Protecpri	Servicio vigilancia	4-ene-13	4-ene-14	Renovación automático	3,948	pago mensual
Victor Masabanda	Jardinería	16-ene-13	15-ene-14	1	100	pago mensual
GCR	Mant. CCTV	1-jun-13	31-may-14	1	360	pago mensual
Cleanstar	Limpieza y mantenimiento	1-mar-13	28-feb-14	1	1,736	pago mensual
Senapro Cia. Ltda	Servicio de Vigilancia	9-sep-09	31-dic-14	Renovación automático	2,966	pago mensual

Nota 24 Contingencias

Revisión de autoridades tributarias

Las declaraciones del impuesto sobre la renta y del impuesto sobre las ventas de los años 2012, 2011, 2010, 2009 están abiertas a revisión por parte de las autoridades fiscales, por lo que existe una posible contingencia por la interpretación que las autoridades fiscales pudieran hacer diferentes a como la compañía ha aplicado las leyes impositivas. La administración considera que ha interpretado y aplicado correctamente las regulaciones sobre impuestos durante esos años.

Aportes a la Seguridad Social

Los pagos por aportes a la Seguro Social y entidades relacionadas están sujetos a revisión por parte de esas entidades estatales.

Nota 25 Hechos relevantes y Eventos Subsecuentes

A la fecha de presentación de los Estados Financieros no han ocurrido eventos subsecuentes que afecten significativamente los saldos de las cuentas revelados en los mismos.

Nota 26 Instrumentos Financieros

En el período financiero 2012, la compañía adoptó la Norma Internacional de Información Financiera No.7 (NIIF 7). "Instrumentos Financieros: Revelaciones", la cual es efectiva para los períodos financieros que iniciaron el 1 de enero de 2007. Esta norma establece ciertas revelaciones que permiten al usuario de los estados financieros evaluar la importancia de los instrumentos financieros para la compañía, la naturaleza y alcance de sus riesgos y cómo maneja tales riesgos. Un resumen de las principales revelaciones relativas a los instrumentos financieros de la compañía es el siguiente: