



**URBALAND**  
INNOVACIÓN URBANA

**CONSTRUCTORA Y URBANIZADORA URBALAND S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS BAJO NIIF PARA PYMES  
PARA EL AÑO QUE TERMINA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**Información General:**

En el 1998 se creó la Compañía **Constructora y Urbanizadora Urbaland S.A.**, con expediente número 82904 con la actividad de **Actividades de Administración de Bienes Inmuebles.**

El representante legal es el Sr. Fernández Duran Roberto, la Compañía se encuentra ubicada en Samborondón en el edificio centro comercial BOCCA oficina 206, tiene como Registro Único de Contribuyentes el No. 0991465502001. Sus operaciones se desarrollan en Samborondón. Siendo Fernández Duran Roberto propietario en un 80. % y el 20%. Fernández Vásquez Ramón.

**Bases de elaboración**

Estos estados financieros se han elaborado de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad. Están presentados en las unidades monetarias (u.m.) Dólar.

La presentación de los Estados Financieros de acuerdo con la NIIF para las PYMES exige la determinación y la aplicación consistente de políticas contables a transacciones y hechos.

En algunos casos, es necesario emplear estimaciones y otros juicios profesionales para aplicar las políticas contables.

**Presentación de estados financieros**

La Compañía prepara únicamente el estado de situación financiera y el estado de resultados. La NIC 1 Presentación de estados financieros requiere adicionalmente la preparación del estado de flujos de efectivo, estado de cambios en el patrimonio y notas a los estados financieros.

Se prevén efectos moderados en este aspecto, sobre todo lo que se refiere a la preparación del juego completo de estados financieros de conformidad con la NIC 1.

**Información Presentar**

**1) Efectivo y equivalente de efectivo**

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos de efectivo y sus equivalentes son de la consignación del capital para la constitución de la compañía. La Compañía revela estos saldos mantenidos en caja y bancos al cierre de cada ejercicio económico. No existen restricciones sobre el uso del efectivo por parte de la Compañía.

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras liquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**2) Cuentas por cobrar-Clientes-Deudores/Ventas y Cobranzas**

Al 31 de diciembre del 2015, los saldos de cuentas por cobrar representen ventas locales a compañías relacionadas.

Los ingresos por ventas de bienes y servicios se reconocen en resultados al momento que se entrega el producto o el servicio al cliente y se transfieren los riesgos y beneficios de su uso.

Las cuentas por cobrar a Clientes están presentadas a su valor nominal, el cual no difiere de su costo amortizado, debido a que las ventas que originan estos saldos se negocian en condiciones normales de crédito y sin generar intereses. La compañía mantiene provisiones para cubrir el eventual deterioro de la cartera efectuando un análisis de cada cliente.

Las cobranzas se realizan a través de cheques, transferencias bancarias, tarjetas de crédito o pago en efectivo.

**3) Cuentas por cobrar (Otras cuentas por cobrar Compañías relacionadas).**

Las cuentas por cobrar con relacionadas se registran el valor nominal de la transacción y si devengan intereses.

Dada la naturaleza de las transacciones consideramos que el impacto en las transacciones con partes vinculadas es moderado debido a que existen cuentas por cobrar y por pagar con relacionadas que su recuperación y/o pago es a largo plazo y estas se encuentran registradas a valor nominal, sin generar intereses.

Las transacciones con las partes relacionadas son reveladas en los estados financieros de la Compañía.

Estas transacciones no son equiparables a las transacciones realizadas con terceros.

**4) Proveedores, Provisiones y otros saldos por pagar.**

Las cuentas por pagar de la compañía se registran en general a su valor nominal, no devengan intereses y se liquidan de acuerdo al flujo que mantenga la compañía.

Se registran los pasivos cuando el bien o el servicio han sido adquiridos. No evidencia de contratos onerosos, de acuerdo con lo establecido en la NIC 37 Provisiones, Pasivos Contingentes y Activos Contingentes.

Los pagos se realizan con cheques y/o transferencias, tarjetas de crédito.

5) **Cuentas por Pagar (Otras cuentas por pagar Compañías relacionadas)**

Las cuentas por pagar con relacionadas se registran al valor nominal de la transacción y no existe la necesidad de medir intereses.

6) **Impuestos.**

El impuesto a la renta por pagar (corriente) se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravadas o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula a la tasa del 22% de acuerdo con disposiciones legales.

7) **Reconocimiento de ingresos y costos de ventas**

**Ventas**

La principal actividad de la compañía es actividades en compra. Venta y explotación de bienes inmuebles. Las ventas de servicios se reconocen cuando la compañía ha transferido sustancialmente los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de los bienes al comprador. Los descuentos y devoluciones se deducen de las ventas. El 100% de las ventas son efectuadas a clientes locales.

8) **Gasto**

Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

9) **Reconocimiento y medición inicial y posterior**

**Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

**Medición inicial**

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativos, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero.

10) **Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% (23% en 2012) de las utilidades gravables.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el

año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

#### 11) Propiedades

Son registrados al costo revaluado, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuirles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra de construcción solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

#### 12) Estimaciones y criterios contables significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basadas en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

#### 13) Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### **Reconocimiento**

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### **Medición posterior**

- **Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes.
- **Pasivos Financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

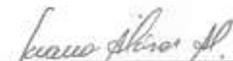
- **Obligaciones financieras:** Son pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos, posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas, los costos financieros se reconocen en los resultados durante la vigencia de la obligación sobre la base del método de interés efectivo. Las obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.
- **Proveedores:** Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen inicialmente a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no genera intereses y son pagaderos hasta 60 días.
- **Cuentas por pagar a compañías relacionadas (endeudamiento):** Corresponde principalmente a préstamos recibidos para el financiamiento de la compra de activos, se registran inicialmente a su valor nominal que no difiere de su valor razonable. Posteriormente, se miden al costo amortizado utilizando la tasa de interés pactadas al momento de la transacción. Los intereses devengados se registran en gastos financieros y los pendientes de pago se presentan como parte de las cuentas por pagar

Atentamente,



---

**Fernández Duran Roberto**  
C.I. 0909787541  
**GERENTE GERENAL**



---

**Juana Alcívar Alvarado**  
C.I. 0926399130  
**CONTADORA GENERAL**

