

INFORME DEL AUDITORIA EXTERNA INDEPENDIENTE

A los señores Accionistas de

URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.

Quito, Ecuador

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión Calificada

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la Compañía **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**, una que comprenden el Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2018, el Estado de Resultados Integrales, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las Notas a los Estados Financieros y un resumen de las Políticas Ccntables significativas.

En nuestra opinión, excepto por los posibles efectos de lo indicado en el párrafo Núm.: 2 descrito en los Fundamentos de la Opinión Calificada, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como de su resultado integral, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo, correspondiente al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF's.

Bases para la opinión

2. Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía mantiene un litigio en contra del Sr. Luis Gonzalo Salazar Almeida, sin embargo, no es posible estimar su resultado y las posibles afectaciones económicas, y al no poder aplicar ningún procedimiento de auditoría, no nos ha sido factible determinar los eventuales efectos, de existir alguno, sobre los estados financieros adjuntos que podrían derivarse de esta situación.

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA's. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección "Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés).

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno de la Compañía en relación sobre los estados financieros

4. La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros adjuntos de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF's, así como el control interno determinado como necesario por la gerencia, para permitir la preparación de estados financieros y que estén libres de distorsiones importantes debidos a fraude o error.

En la preparación de estos estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha; revelar cuando sea aplicable, asuntos relacionados con negocio en marcha; y, de usar las bases de contabilidad de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar las operaciones o bien no tenga otra alternativa realista para poder hacerlo.

Los encargados del gobierno de la Compañía, son responsables por vigilar el proceso de la información financiera de la Compañía **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

5. Nuestros objetivos son el obtener seguridad razonable de si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de distorsiones importantes debidas a fraude o error, y el emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. La seguridad razonable es un nivel alto de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA's, siempre detectará distorsiones importantes cuando estas existan. Las distorsiones pueden deberse a fraudes o errores y son consideradas materiales si, de manera individual o en su conjunto, podrían razonablemente esperarse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en estos estados financieros.

Como parte de nuestra auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA's, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. Nosotros además:

- Identificamos y evaluamos el riesgo de distorsiones importantes en los estados financieros, debidas a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría en respuesta a aquellos riesgos identificados y obtenemos evidencia de auditoría que sea suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una distorsión importante que resulte de fraude es mayor que aquella que resulte de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, manifestaciones falsas y una elusión del control interno.
- Obtenemos un conocimiento del control interno que es relevante para la auditoría, con el propósito de diseñar los procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables usadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración son razonables.
- Concluimos si la base de contabilidad de negocio en marcha usada por la Administración es apropiada y si basados en la evidencia de auditoría obtenida existe o no una incertidumbre importante relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**, para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre material, tenemos que mencionar en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros; o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar nuestra opinión. Nuestras conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha del informe

de auditoría. Sin embargo, hechos y condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía cese su continuidad como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo sus revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de una manera que alcance una presentación razonable.
- Obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada, referente a la información financiera de la Compañía o actividades comerciales para expresar una opinión sobre los estados financieros. Somos responsables de la dirección, supervisión y ejecución de la auditoría. Somos los únicos responsables de nuestra opinión de auditoría.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.** con relación a, entre otras cuestiones, el alcance y la oportunidad de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los encargados de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido con los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y nos hemos comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente, que pueden afectar a nuestra independencia y, en su caso, de ser aplicable se precisan las acciones correctivas.

Entre los aspectos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía **URBANIZACION CLUB DEL ROSARIO URBACLUB S. A.**, determinamos las que han sido de mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, las cuestiones clave de auditoría. Describimos esos aspectos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinamos que un aspecto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superaran los beneficios de interés público de la misma.

6. Mediante Resoluciones No. 06.Q.ICL.003 del 21 de agosto de 2006 y No. ADM-08-199 del 3 de julio de 2008, emitidas por la Superintendencia de Compañías, dispone adoptar las Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento "NIAA" y su aplicación obligatoria a partir del 1 de enero de 2009.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias (ICT) de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado y de acuerdo con los plazos establecidos por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Marzo, 22 de 2019



C.P.A. DRA. SILVIA LOPEZ MERINO

AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

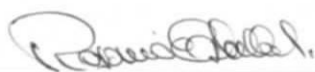
Lic. Prof. RNC No.13754

RNAE No. 111

RBANIZACION CLUB EL ROSARIO URBACLUB S..**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2018

	NOTA	2017	2018
ACTIVOS			
CORRIENTE			
DISPONIBLE			
Caja y Bancos	3	116,210.65	42,970.90
Inversiones Temporales	4	1,740,857.07	238,079.68
Cuentas y documentos por cobrar	5	49,653.90	1,433.60
Impuestos Anticipados	6	5,789.72	13,238.65
Total Activo Corriente		1,912,511.34	295,722.83
NO CORRIENTE			
PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO			
Inmuebles (costo)		24,378.92	24,378.92
Inmuebles (Revaluación Terreno)		1,396.59	1,396.59
Inmuebles (Revaluación Edificio)		10,513.99	10,513.99
Muebles y Equipo		4,178.66	4,178.66
Depreciación Acumulada		(8,090.44)	(8,919.28)
Depreciación Acumulada Revalorización		(2,996.52)	(3,196.32)
Total Activo Fijo	7	29,381.20	28,352.56
TOTAL DEL ACTIVO		1,941,892.54	324,075.39
PASIVO			
CORRIENTE			
A CORTO PLAZO			
Cuentas y Documentos por Pagar	8	12,827.37	12,624.15
IESS e Impuestos por pagar	9	7,330.13	13,442.19
Dividendos por pagar			69,166.79
Total Pasivo Corriente		20,157.50	95,233.13
A LARGO PLAZO			
Pasivo Impuesto Diferido (Rev Act)		-	1,829.42
Total Pasivo a largo Plazo		-	1,829.42
TOTAL DEL PASIVO		20,157.50	97,062.55
PATRIMONIO			
Capital		5,426.40	5,426.40
Reserva Legal		2,713.20	2,713.20
Reserva Facultativa		2,891.43	194,159.90
Resultados Acumulados		45,924.76	(1,829.42)
Result. xAplicación NIIF x Prim Vez		(1,980.61)	(1,980.61)
Utilidad o Pérdida		1,866,759.86	28,523.37
TOTAL PATRIMONIO	12	1,921,735.04	227,012.84
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		1,941,892.54	324,075.39

LCDA. ROSARIO ESTRELLA NOVILLO
PRESIDENTE EJECUTIVACONCEPCION SALGUERO
CONTADORA GENERAL

URBANIZACION CLUB EL ROSARIO URBACLUB S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2018

	Notas	2017	2018
INGRESOS			
Ventas de Servicios		14,913.35	77,900.91
Otros Ingresos no Operacionales		13,976.76	4,529.92
Intereses recibidos en Inversiones		40,857.07	32,801.93
Utilidad por (Enajenación) Expropiación Propiedad Planta y Equipo		2,110,494.48	0.00
Total de Ingresos	13	2,180,241.66	115,232.76
Gastos Administración y Ventas			
Honorarios		-59,223.55	-35,841.56
Arrendamiento de Inmuebles		-150.00	-75.00
Mantenimiento de Activos		-142.38	-60.00
Materiales y Suministros		-621.78	-653.10
Gastos de Gestión y Representación		-31.08	0.00
Otros Pagos a Terceros		-51,963.76	-5,509.62
Depreciación no Acelerada		-984.23	-1,028.64
Amortización de Seguros		-415.34	-435.77
Impuestos Contribuciones y Otros		-18,319.83	-13,143.63
Servicios Públicos		-2,141.11	-1,568.69
Pago por Otros Servicios		-8,255.07	-4,422.47
IVA Cargado al gasto		-36,524.76	-5,413.59
Gastos Financieros Locales		-131.07	-198.89
Gastos no Deducibles		-128,788.12	-6,491.47
Total Gastos de Administración	14	-307,692.08	-74,842.43
UTILIDAD BRUTA APEI		1,872,549.58	40,390.33
25% Impuesto a la Renta x Pagar		-5,789.72	-11,866.96
UTILIDAD NETA	15	1,866,759.86	28,523.37



LCDA. ROSARIO ESTRELLA NOVILLO
PRESIDENTE EJECUTIVA



CONCEPCION SALGUERO
CONTADORA GENERAL

URBANIZACION CLUB EL ROSARIO URBACLUB S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 - 2018

DESCRIPCION	CAPITAL SOCIAL	APORTE FUTURAS CAPITALIZACIONES	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS	APLICACIÓN NIIF PRIMERA VES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTALES
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE 2016	5,426.40	0.00	452.20	2,891.43	1,108.63	674,174.33	47,077.13	731,130.12
REGISTRO RESERVA LEGAL DEL EJERCICIO			2,261.00		44,816.13		-47,077.13	0.00
APLICACION NIIF'S PRIMERA VEZ -								
DISMINUCION POR EXPROPIACION DEL BIEN						-676,154.94		-676,154.94
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO							1,866,759.86	1,866,759.86
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE 2017	5,426.40	0.00	2,713.20	2,891.43	45,924.76	-1,980.61	1,866,759.86	1,921,735.04
TRANSFIERE A RESULTADOS ACUMULADOS								
TRANSFIERE A RESERVA FACULTATIVA				191,268.47	1,866,759.86		-1,866,759.86	0.00
DISTRIBUCION DE DIVIDENDOS					-191,268.47			0.00
RESERVA POR REVALORIZACION PASIVO DIFERIDOS					-1,721,416.15			-1,721,416.15
RESULTADO NETO DEL EJERCICIO					-1,829.42	0.00		-1,829.42
SALDO FINAL AL 31 DICIEMBRE 2018	5,426.40	0.00	2,713.20	194,159.90	-1,829.42	-1,980.61	28,523.37	227,012.84


 LCDA. ROSARIO ESTRELLA NOVILLO
 PRESIDENTE EJECUTIVA


 CONCEPCION SALGUERO
 CONTADORA GENERAL

URBANIZACION CLUB EL ROSARIO URBACLUB S.A.**ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO****Al 31 diciembre de 2017 y 2018****EXPRESADO EN DOLARES AMERICANOS**

Flujos de efectivo por actividades de operación:	2017	2018
Utilidad del ejercicio	1,872,549.58	40,390.33
Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo:		
Depreciación de propiedad, planta y equipo	(51,895.60)	1,028.64
Provisión cuentas incobrables	-	-
Provisión impuesto a la renta	(5,789.72)	(11,866.96)
utilidad en venta de activos fijos	(2,110,494.48)	-
Cambios en activos y pasivos de operación:		
Aumento o disminución en deudores comerciales	(31,861.98)	(334.55)
Aumento o disminución en otras cuentas por cobrar	20,305.42	(3,785.39)
Aumento o disminución en acreedores comerciales	(43,399.84)	16,681.83
Aumento o disminución en otras cuentas por pagar	(24,488.45)	(203.19)
Aumento o disminución en beneficios a los empleados por pagar a corto y largo plazo	(192.91)	-
Aumento o disminución en otros Pasivos	(8,362.25)	(1,650,729.78)
Efecto neto proveniente de actividades de operación	(383,630.23)	(1,608,819.07)
Flujos de efectivo por actividades de inversión		
Inversiones bancarias	(1,740,857.07)	1,502,777.39
Compras de otros activos		
Ventas de activos Fijos	2,180,244.76	-
Efecto neto utilizado por actividades de inversión	439,387.69	1,502,777.39
Flujos de efectivo por actividades de financiamiento		
Aporte futura capitalización socios		
Intereses Recibidos	40,857.07	32,801.93
Aporte Efectivo por aumento de capital		
Dividendos a accionistas		
Efecto neto proveniente de actividades de financiamiento	40,857.07	32,801.93
Incremento en el efectivo y equivalentes de efectivo	96,614.53	(73,239.75)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	19,596.12	116,210.65
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	116,210.65	42,970.90

Las notas financieras que acompañan, son parte integrante de los estados financieros

LCDA. ROSARIO ESTRELLA NOVILLO
PRESIDENTE EJECUTIVACONCEPCION SALGUERO
CONTADORA GENERAL