



PHAROS **PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.**

URBANPLUS S.A.

**ESTADOS FINANCIEROSAUDITADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016
Comparativo con estados financieros cortados
al 31 de diciembre de 2015**

CONTENIDO

- Informe de los Auditores Independientes
- Estado de Situación
- Estado de Resultados
- Estado de Evolución del Patrimonio de los socios
- Estado de Flujo de Efectivo
- Notas a los Estados Financieros

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A la junta General de Accionistas de URBANPLUS S.A.

1. Opinión

Hemos auditado los estados financieros de URBANPLUS S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre de 2016 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio, y de flujo de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de URBANPLUS S.A. al 31 de diciembre de 2016, así como sus resultados y flujo de efectivo por el año que concluyó en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, NIIFs/Pymes.

2. Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*", de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el código de ética del contador ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. Bases de contabilidad

Sin calificar nuestra opinión, informamos que tal como se indica en la nota 3, los estados financieros mencionados en el primer párrafo han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF/Pymes).

4. Incertidumbre material relacionada con negocio en marcha

Llamamos la atención sobre la Nota 20 de los estados financieros que indica que la Compañía presenta pérdidas del ejercicio por US \$ (398.561) aspecto que de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías es una causal de disolución, existiendo incertidumbre material sobre la capacidad para continuar como negocio en marcha. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

5. Responsabilidades de la Administración de la Financiera sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de

Información Financiera para Pymes (NIIF/Pymes), y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera.

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

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido al fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA, siempre detecten una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

Nos comunicamos con los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de la realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría.

7. Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2016, se emite por separado.

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

Pharosauditores Externos Cia. Ltda.
Registro Superintendencia de Compañías
R.N.A.E. No. 703



CPA. Marcelo Herrera Tapia
Socio Responsable

Quito D. M., 2 de noviembre de 2017

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(expresado en dólares americanos)

| <u>ACTIVO</u> | <u>NOTAS</u> | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|--------------|------------------|------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | | |
| Efectivo y equivalentes al efectivo | 5 | 27.523 | 335.428 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados | 6 | 147.710 | 236.222 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados | 7 | 236.450 | 231.977 |
| Anticipo proveedores | 8 | 6.404 | 6.137 |
| Inventarios | 9 | 771.252 | 788.346 |
| Activos por impuestos corrientes | 10 | 1.594 | 26.761 |
| Total Activo Corriente | | 1.190.933 | 1.624.870 |
| ACTIVO NO CORRIENTE | | | |
| Propiedad y equipo | 11 | 16.309 | 19.117 |
| Cuentas y Documentos por cobrar L/P | 12 | 940.737 | 940.737 |
| Total Activo no Corriente | | 957.045 | 959.853 |
| Total Activo | | 2.147.978 | 2.584.724 |

Jorge Villarreal
Gerente General

Jorge Villarreal Villarreal
Gerente General

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

(expresado en dólares americanos)

| <u>PASIVO</u> | NOTAS | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|-------|------------------|------------------|
| PASIVO CORTO PLAZO | | | |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados | 13 | 105.800 | 38.516 |
| Obligaciones con administración tributaria | 14 | 6.336 | 87.922 |
| Obligaciones con el IESS | 15 | 5.932 | 7.839 |
| Obligaciones con el personal | 16 | 110.639 | 102.761 |
| Anticipo de clientes | 17 | 1.265.435 | 1.295.163 |
| Obligaciones bancarias C/P | | 0 | 125 |
| Total Pasivo corto plazo | | 1.494.142 | 1.532.326 |
| Obligaciones bancarias L/P | 18 | 1.010.000 | 1.010.000 |
| Jubilación patronal y desahucio | 19 | 21.586 | 21.586 |
| Total Pasivo largo plazo | | 1.031.586 | 1.031.586 |
| Total Pasivo | | 2.525.728 | 2.563.912 |
| <u>PATRIMONIO</u> | | | |
| Capital Social | | 2.000 | 2.000 |
| Aporte futuras capitalizaciones | | 551.500 | 551.500 |
| Reservas | | 1.000 | 1.000 |
| Resultados acumulados Adopción de NIIFS | | -101.576 | -101.576 |
| Resultados Acumulados | | -432.112 | -432.320 |
| Resultados del ejercicio | | -398.561 | 208 |
| Total Patrimonio | 20 | -377.749 | 20.813 |
| Total Pasivo y Patrimonio | | 2.147.979 | 2.584.724 |

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros



Econ. Francisco Dalmau
Gerente General



Ing. Jorge Villacres
Contador General

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE 2015

(expresado en dólares americanos)

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|------------------------|-------------------|
| INGRESOS | | |
| Ventas | 387.009 | 1.147.155 |
| Otras rentas | 12.978 | 5.351 |
| Total Ingresos | <u>399.986</u> | <u>1.152.506</u> |
| COSTOS | | |
| Costo de Venta | 596.770 | 849.674 |
| Total Costos | <u>596.770</u> | <u>849.674</u> |
| GASTOS | | |
| Gastos administrativos | 154.804 | 241.812 |
| Gastos de venta | 26.437 | 31.179 |
| Provisiones, depreciaciones y amortizaciones | 4.485 | 4.840 |
| Total Gastos | <u>185.726</u> | <u>277.832</u> |
| Utilidad/ Pérdida del ejercicio | -382.509 | 25.000 |
| Provisión participación trabajadores | 0 | -3.750 |
| Provisión impuesto a la renta compañía | -16.052 | -21.042 |
| Utilidad neta | <u>-398.561</u> | <u>208</u> |

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Econ. Francisco Dalmau
Gerente General

Ing. Jorge Villacres
Contador General

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO DE LOS SOCIOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015 (expresado en dólares americanos)

| | Capital Social | Aporte futuras capitalizaciones | Reserva legal | Resultados Acumulados Provenientes de Niifs | Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores | Resultados Ejercicio | Total |
|---|----------------|---------------------------------|---------------|---|---|----------------------|-----------------|
| Saldo al 31 de diciembre del 2014 | 2.000 | 551.500 | 1.000 | -101.576 | -404.027 | -10.034 | 38.864 |
| Impuesto a la renta 2014 | | | | | | -30.211 | -30.211 |
| Ajustes por errores ejercicios anteriores | | | | | | 11.952 | 11.952 |
| Transferencia de resultados acumulados 2014 | | | | | -28.294 | 28.294 | 0 |
| Utilidad del Ejercicio 2015 | | | | | | 25.000 | 25.000 |
| Provisión Participación trabajadores | | | | | | -3.750 | -3.750 |
| Provisión Impuesto a la renta 2015 | | | | | | -21.042 | -21.042 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2015 | 2.000 | 551.500 | 1.000 | -101.576 | -432.321 | 208 | 20.812 |
| Transferencia a resultados acumulados | | | | | 208 | -208 | 0 |
| Pérdida del Ejercicio 2016 | | | | | | -382.509 | -382.509 |
| Provisión Impuesto a la renta 2016 | | | | | | -16.052 | -16.052 |
| Saldo al 31 de diciembre del 2016 | 2.000 | 551.500 | 1.000 | -101.576 | -432.113 | -398.561 | -377.750 |

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros



Econ. Francisco Dalman
Gerente General

Ing. Jorge Villacres
Contador General

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(Expresado en dólares americanos)

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|------------------|------------------|
| Flujo de (en) Actividades de Operación: | | |
| Recibido de clientes | 458.771 | 1.209.216 |
| Pagado a proveedores y trabajadores | -764.873 | -1.083.647 |
| Otros activos no corrientes | 0 | -15.061 |
| Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación | -306.103 | 110.508 |
| Flujo en Actividades de Inversión: | | |
| Propiedad y Equipo | -1.677 | -176 |
| Efectivo utilizado en flujo de inversiones | -1.677 | -176 |
| Flujo de financiamiento: | | |
| Obligaciones con Instituciones Financieras corto plazo | -125 | 125 |
| Efectivo utilizado en flujo de financiamiento | -125 | 125 |
| Incremento (disminución) del flujo de fondos | -307.904 | 110.458 |
| Saldo inicial de caja y bancos | 335.428 | 224.969 |
| Saldo final de caja y bancos | 27.523 | 335.427 |

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros



Econ. Francisco Dalmau
Gerente General



Ing. Jorge Villacres
Contador General

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2015

(expresado en dólares americanos)

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|------------------|------------------|
| CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR FLUJO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN | | |
| Utilidad del Ejercicio | -398.561 | 208 |
| Cargos a resultados que no representan flujo de efectivo: | | |
| Provisión Cuentas Incobrables | 0 | 9.329 |
| Depreciaciones Activos Fijos | 4.485 | 4.840 |
| Operaciones del período: | -394.077 | 14.378 |
| Cuentas y documentos por cobrar no relacionados | 88.513 | -194.606 |
| Cuentas y documentos por cobrar relacionados | -4.473 | -77.722 |
| Anticipo proveedores | -267 | -340 |
| Inventarios | 17.094 | 40.755 |
| Activos por impuestos corrientes | 25.167 | 67.728 |
| Cuentas y Documentos por cobrar L/P | 0 | -15.061 |
| Cuentas y documentos por pagar no relacionados | 67.284 | -28.730 |
| Obligaciones con administración tributaria | -81.586 | -19.212 |
| Obligaciones con el IESS | -1.907 | 1.162 |
| Obligaciones con el personal | 7.878 | 2.448 |
| Anticipo de clientes | -29.728 | 319.708 |
| Efectivo provisto por (utilizado en) flujo de operación | -306.103 | 110.508 |

Las notas son parte integrante de los Estados Financieros

Econ. Francisco Dalmau
Gerente General

Ing. Jorge Villacres
Contador General

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
Comparativas con saldos al 31 de diciembre de 2015
(Expresadas en dólares americanos)**

NOTA 1 - OPERACIONES

URBANPLUS S.A. se constituyó como Sociedad Anónima en la ciudad de Quito, mediante escritura pública otorgada por el Notario Décimo Sexto del Cantón, Dr. Gonzalo Ramón Chaco, el 06 de junio de 2006.

La Compañía tiene como objeto social, lo siguiente:

- a) La prestación de servicios de asesoría en la estructuración, desarrollo y promoción de proyectos de constitución en los campos inmobiliarios, de proyección, planeación, construcción, técnico, administrativo, investigación de mercado y de comercialización interna, incluidos los procesos y mecanismos para su promoción y venta y en general la administración de este tipo de proyectos;
- b) El asesoramiento y la prestación de servicios en lo relacionado con la construcción, comercialización y venta de bienes muebles o inmuebles a través de fideicomisos contratados con compañías autorizadas legalmente para el efecto o cualquier otra figura permitida por la ley, incluyendo la asesoría a los compradores de dichos bienes para la obtención de los recursos necesarios para su adquisición y la presentación de las solicitudes necesarias para acceder a los mecanismos de generación de recursos para tal finalidad, así como la asesoría en la constitución de garantías para tal efecto;
- c) La prestación de servicios de asesoría de en los campos financieros contable, legal, administrativa, de cobranza de cartera y de procesos para personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, públicas o privadas (...)

La Compañía podrá llevar a cabo todas las operaciones que se relacionen con su actividad, u objeto social, directo, entera o parcialmente.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF's - Pymes).

2.2 Bases para la preparación de los estados financieros

Los estados financieros de la Compañía URBANPLUS S.A., al 31 de diciembre de 2016, comprenden el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes (NIIF).

2.3. Registros contables y unidad monetaria

Los estados financieros y los registros de la Compañía se presentan en dólares de los Estados Unidos de América, la moneda oficial adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.4. Efectivo y equivalentes al efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5. Activos financieros

Incluye inversiones en entidades financieras locales, con vencimientos mayores a 90 días; cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros con registro a valor nominal, que no cotizan en un mercado activo.

Las cuentas comerciales por cobrar incluyen una provisión para reducir su valor al de probable recuperación. Dicha provisión se constituye en función de un análisis individual de las cuentas.

Las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.6. Inventarios

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor.

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o valor neto realizable, el menor. El costo de ventas incluye los costos de compras aplicando el método de valuación del costo promedio.

El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costos estimados para poner las existencias en condición de venta y para realizar su comercialización.

2.7. Propiedad y equipo

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de propiedades y equipo se registran inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipo son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor; los cuales no difieren significativamente del costo revaluado.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.7.3 Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación

Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son presentados a sus valores revaluados, que son sus valores razonables, en el momento de las revaluaciones, menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor. Las revaluaciones se efectúan con suficiente frecuencia, de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del que se habría calculado utilizando los valores razonables al final de cada período.

Cualquier aumento en la revaluación de los terrenos y edificios se reconoce en otro resultado integral, y se acumula en el patrimonio bajo el encabezamiento de reserva de revaluación de propiedades y equipo, excepto si revierte una disminución en la Revaluación del mismo previamente reconocida en resultados, en cuyo caso el aumento se acredita a resultados en la medida en que se carga la disminución previa. Una disminución del valor en libros de la revaluación de los terrenos y edificios es registrada en resultados en la medida que excede el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de revaluación relacionado con una revaluación anterior de dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios incluido en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas del activo. No obstante, parte de la reserva se transfiere a medida que el activo es utilizado. En ese caso, el importe de la reserva transferida es igual a la diferencia entre la depreciación calculada según el valor revaluado del activo y la calculada según su costo original. Las transferencias desde las cuentas de reserva de revaluación a utilidades retenidas no pasan por el resultado del período.

2.7.4 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de propiedades y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las principales partidas de propiedades y equipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

| <i>Propiedades y Equipo</i> | <i>Porcentaje de depreciación</i> |
|-----------------------------|-----------------------------------|
| Muebles y Equipo de Oficina | 10% |
| Equipo de computación | 33% |
| Maquinaria y equipo | 10% |

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.7.5 Retiro o venta de propiedades y equipo

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

En caso de venta o retiro subsiguiente de propiedades revaluadas, el saldo de la reserva de revaluación es transferido directamente a utilidades retenidas.

2.8. Costos por préstamos

Los costos por préstamos son reconocidos en resultados durante el período en que se incurren.

2.9. Cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas y documentos por pagar y otras cuentas por pagar son obligaciones con terceros registrados a valor nominal.

2.10. Impuesto a la Renta

El impuesto 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 imponderables o deducibles y partidas que son gravables o deducibles.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

2.11. Beneficios a Empleados

2.11.1 Jubilación Patronal y Bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal) es determinado utilizando valoraciones actuariales realizadas al final de cada período. La Bonificación por desahucio se calcula de acuerdo con lo que dispone la normativa vigente.

2.11.2 Participación a trabajadores

De acuerdo con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a una participación del 15% sobre las utilidades anuales, esta provisión es registrada con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, con base en las sumas por pagar exigibles.

NOTA 2.- RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (Continuación)

2.12. Reconocimiento de ingresos y gastos

El ingreso es reconocido cuando el riesgo y los beneficios significativos de propiedad han sido transferidos al comprador y no subsisten incertidumbres sobre reversos significativos.

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

2.13. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

NOTA 3.- APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA (NIIF) PARA PYMES

La aplicación de las NIIF - PYMES supone, con respecto a los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador que se encontraban vigentes al momento de prepararse los estados financieros correspondientes al año 2016:

- Cambios en las políticas contables, criterios de medición y forma de presentación de los estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultado integral.
- Un incremento significativo de la información incluida en las notas a los estados financieros.

La Compañía ha aplicado las Normas Internacionales de Información Financiera de manera uniforme desde el año 2012.

NOTA 4.- ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pymes requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

NOTA 5. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|----------------------|-----------------------|
| <i>Caja</i> | | |
| Caja chica | 224 | 224 |
| <i>Bancos</i> | | |
| Pichincha | 26.824 | 35.203 |
| Banco HSBC Private Bank 0337319408 | 475 | 0 |
| Inversión Diners Club a Corto Plazo | 0 | 300.000 |
| Total Efectivo y equivalentes al efectivo | <u>27.523</u> | <u>335.428</u> |

Los saldos de efectivo son recursos a la vista y no se encuentran pignorados.

NOTA 6.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas por cobrar clientes | 215.824 | 314.337 |
| Cuentas por cobrar Textiles Mar y Sol | 10.000 | 0 |
| (-) Provisión Cuentas Incobrables | -78.115 | -78.115 |
| Total Cuentas y Documentos por Cobrar no relacionados | <u>147.710</u> | <u>236.223</u> |

Las provisiones para cuentas incobrables registradas por la Compañía cubren los riesgos de incobrabilidad existentes y se mantienen en el mismo valor del año anterior a pesar de que las cuentas por cobrar disminuyen.

NOTA 7.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|-----------------------|-----------------------|
| Cuentas por cobrar Librimundi | 187.274 | 187.274 |
| Cuentas por cobrar empleados | 9.176 | 4.702 |
| Otras cuentas por cobrar | 40.000 | 40.000 |
| Total Cuentas y Documentos por Cobrar relacionados | <u>236.450</u> | <u>231.976</u> |

Las cuentas por cobrar a Librimundi corresponden a préstamos otorgados a favor de la empresa relacionada, este derecho de cobro de la compañía esta avalado por un pagaré que reposa en el archivos.

NOTA 8.- ANTICIPO DE PROVEEDORES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|-----------------------------------|---------------------|---------------------|
| Anticipo trabajos varios | 6.404 | 6.137 |
| Total anticipo proveedores | <u>6.404</u> | <u>6.137</u> |

Los anticipos de trabajos varios se liquidan con normalidad, la cuenta se liquidará a finales del 2017, año en que se estima que los proyectos a los que corresponde el anticipo se terminarán.

NOTA 9.- INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <i>Inventario de Materiales</i> | | |
| Hierro | 1.705 | 4.349 |
| Cemento | 109 | 326 |
| Bloques, ladrillo, ripio | 0 | 231 |
| Madera | 25 | 460 |
| Cerraduras | 54 | 94 |
| Sanitarios y tuberías | 11.673 | 17.025 |
| Material eléctrico | 2.680 | 2.978 |
| Ropa de trabajo | 336 | 480 |
| Pisos | 10.737 | 11.384 |
| Herramientas | 9.875 | 8.761 |
| Acabados, pintura e impermeabilizantes | 739 | 979 |
| Vidriería, espejos, cristal, lámparas | 0 | 1.290 |
| Materiales | 5.934 | 12.530 |
| <i>Inventario de Producción en proceso</i> | | |
| Honorarios y trabajos técnicos | 189.536 | 189.536 |
| Producción en proceso 2011 | 372.320 | 372.320 |
| <i>Gastos varios de obra</i> | | |
| Trabajos encofrado, carpintería, sanitario | 165.094 | 165.094 |
| Combustible | 84 | 4 |
| Útiles de aseo | 0 | 153 |
| <i>Nuevo Proyecto Gastos servicios</i> | | |
| Diseños y Proyectos | 350 | 350 |
| <i>(-) Provisión por deterioro de Inventarios</i> | | |
| Total Inventarios | <u>771.252</u> | <u>788.346</u> |

La compañía realizó un inventario físico de todos sus inventarios al 31 de diciembre del 2016.

**NOTA 9.- INVENTARIOS
(Continuación)**

Auditoria externa no presencio este procedimiento, sin embargo los saldos contables fueron cotejados con la información levantada por la compañía sin encontrar diferencias importantes.

NOTA 10.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|---------------------|----------------------|
| Retenciones de impuestos | 0 | 10.033 |
| Anticipo del Impuesto a la Renta | 0 | 3.035 |
| Crédito triutario años anteriores | 1.594 | 13.693 |
| Total activos por impuestos corrientes | <u>1.594</u> | <u>26.761</u> |

Los impuestos se liquidan normalmente de forma mensual en las declaraciones de la Compañía.

NOTA 11.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Saldo al 31 Dic. 2015</u> | <u>Adiciones</u> | <u>Retiros</u> | <u>Ajustes</u> | <u>Saldo al 31 Dic. 2016</u> |
|--|----------------------------------|---------------------|-----------------|-----------------|----------------------------------|
| Muebles de oficina | 13.519 | 0 | 0 | 0 | 13.519 |
| Equipos de Computación | 12.344 | 1.053 | 0 | 0 | 13.397 |
| Maquinaria | 21.902 | 623 | 0 | 0 | 22.525 |
| Total Propiedad Planta y Equipo | <u>47.765</u> | <u>1.677</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>49.442</u> |
| Dep. Acumulada Muebles de oficina | 6.141 | 1.390 | 0 | 0 | 7.531 |
| Dep. Acumulada Equipos de Computación | 12.271 | 870 | 0 | 0 | 13.142 |
| Dep. Acumulada Maquinaria | 10.236 | 2.225 | 0 | 0 | 12.461 |
| Total Depreciación Acumulada | <u>28.649</u> | <u>4.485</u> | <u>0</u> | <u>0</u> | <u>33.133</u> |
| TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO | <u>19.117</u> | <u></u> | <u></u> | <u></u> | <u>16.309</u> |

Los activos fijos son de propiedad de la Compañía y no se encuentran pirgnorados. Se depreciación mensualmente aplicando las tasas legales vigentes.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 12.-CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR, LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|-----------------------|-----------------------|
| Documentos Cuentas por cobrar Text Mar y Sol L/P | 925.676 | 925.676 |
| Documentos y Cuentas por cobrar Impendium L/P | 15.061 | 15.061 |
| Total cuentas y documentos por cobrar L/P | <u>940.737</u> | <u>940.737</u> |

Corresponden a cuentas por cobrar a compañías relacionados generadas por facturas de gastos pendientes de reembolso de años anteriores. Los saldos no generan un costo financiero para el deudor. No obstante, están garantizadas con las facturas antes mencionadas, así como con el aval personal de los accionistas.

NOTA 13.-CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|-----------------------|----------------------|
| Proveedores varios | 92.864 | 31.930 |
| Cuentas varias por pagar | 12.935 | 6.586 |
| Total Cuentas y Documentos por pagar no relacionados | <u>105.800</u> | <u>38.516</u> |

Las cuentas por pagar a proveedores corresponden a cuentas pendientes de pago generadas por la actividad principal de la ompañía, estas no generan costos adicionales.

NOTA 14.-OBLICACIONES CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|---------------------|----------------------|
| 12% IVA Ventas | 351 | 66.090 |
| Retención en la fuente | 341 | 790 |
| Retención IVA | 75 | 0 |
| Impuesto a la renta por pagar | 5.570 | 21.042 |
| ToTal Obligaciones con la Administracion Tributaria | <u>6.336</u> | <u>87.922</u> |

Los saldos se cancelan con normalidad con las declaraciones, mensuales de la compañía.

(ESPACIO EN BLANCO)

NOTA 15.- OBLIGACIONES CON EL IESS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | Dic. 2016 | Dic. 2015 |
|---------------------------------------|--------------|--------------|
| Aporte al IESS | 4.547 | 5.836 |
| Préstamos IESS | 1.051 | 1.544 |
| Fondos de reserva | 333 | 460 |
| Total Obligaciones con el IESS | 5.932 | 7.839 |

NOTA 16.-OBLIGACIONES CON EL PERSONAL

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | Dic. 2016 | Dic. 2015 |
|---|----------------|----------------|
| Sueldos por pagar | 12.186 | 13.576 |
| Décimo tercer sueldo | 16.952 | 1.967 |
| Décimo cuarto sueldo | 4.254 | 6.220 |
| Provisión de gastos | 77.248 | 77.248 |
| Participación trabajadores | 0 | 3.750 |
| Total obligaciones con el personal | 110.639 | 102.761 |

(ESPACIO EN BLANCO)

| Dic. 2016 | Dic. 2015 |
|---------------|------------|
| 68.000 | 321 |
| 190 | 341 |
| 0 | 72 |
| 21.042 | 2.270 |
| 89.232 | 634 |

NOTA 17.- ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Anticipo de clientes | 15.399 | 33.958 |
| CASA 39 Panchi Toledo Christian Geovanny | 69.038 | 57.983 |
| CASA 54 Tasiguano Sandoval Fernando Luis | 1.850 | 1.850 |
| CASA 57 Doris Romero | 10.000 | 0 |
| CASA 60 Carlos Torres | 3.000 | 3.000 |
| CASA 61 Paucar Córdova Jorge Arturo | 26.000 | 26.000 |
| CASA 62 Rober Vicente Revilla | 34.650 | 22.650 |
| CASA 65 Moncayo Oña Wilson Antonio | 18.000 | 18.000 |
| CASA 66 Jose Antonio Ruiz Castillo | 93.250 | 13.250 |
| CASA 68 Olivio Paredes Mauricio Fernando | 11.250 | 11.250 |
| CASA 70 Miguel Manzano | 0 | 155.000 |
| CASA 71 Ayala Martinez Jorge | 10.000 | 10.000 |
| CASA 72 Norma Jacqueline Andrede Rojas | 20.000 | 0 |
| CASA 73 Peñaherera Sandoval Eugenio Mauricio | 159.679 | 27.800 |
| CASA 76 Diego Hernan Diaz Taco | 60.330 | 48.207 |
| CASA 79 Garzón Urquizo Mayerling | 47.484 | 46.130 |
| CASA 84 Angulo Tiban Fernando Patricio | 0 | 22.533 |
| CASA 90 Aldana Celis Roberto Javier | 133.000 | 133.000 |
| CASA 94 Gualotuña Asimbaya Edison Patricio | 135.500 | 133.000 |
| CASA 95 Marquez Cobos Karina Vanessa | 131.150 | 131.150 |
| CASA 96 Karina Polianza Zambrano Pacheco | 129.946 | 129.946 |
| CASA 105 Cordova Martinez Raúl Francisco | 114.644 | 114.644 |
| CASA 106 Cañizares Tapia Enrique Marcelo | 0 | 150.000 |
| Depósitos no identificados | 16.266 | 5.812 |
| Proyecto La Viña | 25.000 | 0 |
| Total Anticipo de Clientes | <u>1.265.435</u> | <u>1.295.163</u> |

El saldo corresponde a valores entregados a la Compañía en calidad de anticipos para la compra de casas que a la fecha aún están en proceso de construcción, estos saldos serán liquidados con la venta y escrituración de los inmuebles.

NOTA 18.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|---|-------------------------|-------------------------|
| Préstamos bancarios internacionales | 1.010.000 | 1.010.000 |
| Total Obligaciones con instituciones Financieras | <u>1.010.000</u> | <u>1.010.000</u> |

NOTA 18.-OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS (Continuación)

El saldo de préstamos internacionales corresponde a una obligación mantenida con el Banco Internacional HBSC, esta obligación genera interes que son cancelados al final de cada año.

NOTA 19.- OBLIGACIONES CON EL PERSONAL a largo plazo.

Al 31 de diciembre de 2016 y 31 de diciembre de 2015 el detalle es como sigue:

| | <u>Dic. 2016</u> | <u>Dic. 2015</u> |
|--|----------------------|----------------------|
| Provisión Jubilación patronal | 18.199 | 18.199 |
| Provisión Desahucio | 3.387 | 3.387 |
| Total Jubilación patronal y desahucio | <u>21.586</u> | <u>21.586</u> |

La Compañía no ha realizado la provisión de jubilación patronal y desahucio ya que ha realizado un recorte de personas por lo que los valores provisionados son suficientes para cubrir tales obligaciones patronales.

NOTA 20 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Al 31 de diciembre del 2016, ascendió a US \$ (377.749) y se compone como sigue:

Capital Social - El capital social autorizado, suscrito y pagado de la Compañía es de 2.000 dólares de los Estados Unidos de América, dividido en 2.000 acciones ordinarias y nominativas de US \$ 1,00 cada una.

Aporte Futuras Capitalizaciones - Al 31 de diciembre del 2016 los Aportes Futuras Capitalizaciones son de US \$ 551.500

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como Reserva Legal hasta que ésta, como mínimo, alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad o utilizada para absorber pérdidas. Al 31 de diciembre del 2016 la Reserva es de US \$ 1.000

Resultados Adopción Niif - El resultado neto de los ajustes realizados por la implementación de las Niifs en el año 2012, asciende a US \$ (101.576).

Resultados Acumulados - Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2015 ascienden a US \$ (432.112).

Resultados del Ejercicio - Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio 2015. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de pérdidas futuras. Al 31 de diciembre del 2016 ascienden a US \$ (398.561).

**NOTA 20 - PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
(Continuación)**

Las pérdidas del ejercicio determinan que, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 6 del artículo 361 de la Ley de Compañías, la empresa se encuentra incurso en causal de disolución, existiendo incertidumbre material sobre la capacidad para continuar como negocio en marcha.

NOTA 21 - CONCILIACIÓN TRIBUTARIA

Con fecha diciembre 29 del 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, que incluye entre otros aspectos tributarios: la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013 en adelante.

De conformidad con dicha disposición legal, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución para el ejercicio fiscal 2014. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de socios personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.

De acuerdo con disposiciones tributarias, las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir, siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinarias o equipos nuevos que se relacionen directamente con su actividad económica; así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que tengan como fin mejorar la productividad, generar diversificación productiva y empleo; y se efectúen el correspondiente aumento de capital, mismo que deberá perfeccionarse con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del año siguiente.

Al 31 de diciembre del 2016, la conciliación tributaria de la compañía se presenta de la siguiente manera:

(ESPACIO EN BLANCO)

URBANPLUS S.A.
CONCILIACIÓN TRIBUTARIA
AÑO: 2016

| | |
|--|-----------------|
| UTILIDAD DEL EJERCICIO | -382.509 |
| (-) Participación trabajadores | 0 |
| UTILIDAD DESPUES 15% PART.TRABAJAD. | -382.509 |
| Gastos No Deducibles | |
| (+) Gastos Compensación Solidaria | 23.884 |
| (+) Gastos no Justificados | |
| (+) Provisión Incobrables | |
| (+) Baja de Inventarios | |
| TOTAL ANTES IMPUESTO A LA RENTA | -358.625 |
| IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO | 0 |
| IMPUESTO A LA RENTA MÍNIMO | 16.052 |
| (-) Anticipos IR | -6.019 |
| (-) Crédito tributario ejercicios anteriores | -4.125 |
| (-) Retenciones en la fte 2016 | -339 |
| VALOR DE IMPUESTO POR PAGAR | 5.570 |

NOTA 22 - OTRAS REVELACIONES

En cumplimiento con disposiciones legales emitidas por los organismos de control, estos estados financieros, y sus respectivas notas, incluyen todas las revelaciones correspondientes; aquellas no descritas son inateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

NOTA 23 - ESTADOS FINANCIEROS CERRADOS

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2016 han sido cerrados conforme las políticas contables y con la autorización de la Gerencia General.

NOTA 24 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de preparación de este informe de auditoría externa, 2 de noviembre del 2017, de acuerdo a la información de la administración de la compañía no se han producido hechos relevantes que tengamos que revelar.



PHAROSAUDITORES EXTERNOS CÍA. LTDA.

Hemos auditado el Estado de Situación Financiera URBANPLUS S.A. al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujo del efectivo por el año terminado en esta fecha y hemos emitido nuestro informe sin reservas con fecha 2 de noviembre del 2017. Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros consolidados en su conjunto. La información suministrada que hemos verificado y que está adjunta en el Anexo I de URBANPLUS S.A. al 31 de diciembre del 2016 se presenta únicamente con el propósito de dar cumplimiento con las NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS según la resolución N° SCV/DSC 14.009 publicada en el Registro Oficial N° 292 del 18 de julio del 2014, la cual no es requerida como parte de los estados financieros básicos.

La administración y el titular de cumplimiento de la compañía son responsables por la implementación y cumplimiento de las disposiciones requeridas por las Superintendencias de Compañías de Seguros y Valores N° SCV/DSC 14.009 y publicada en el registro oficial N° 292 del 18 de julio del 2014.

URBANPLUS S.A. INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Así como el cumplimiento de las políticas procedimentales y mecanismos internos para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. La responsabilidad respecto al diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para el cumplimiento de las disposiciones requeridas por las normas vigentes.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de URBANPLUS S.A. de la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías de Seguros y Valores N° SCV/DSC 14.009 publicada en el registro oficial N° 292 del 18 de julio del 2014 así como las políticas procedimentales y mecanismos internos implementados por la compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Adicionalmente la valoración de sus flujos de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2016. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la norma internacional sobre Examen de Verificación 2004 dicha norma requiere que cumplamos con requisitos éticos, procedimientos y estructuras. El diseño de verificación para obtener una seguridad razonable no absoluta acerca de si la compañía cumplió con los criterios mencionados en la Resolución N° SCV/DSC 14.009.

Quito, 2 de noviembre del 2017

A los Señores Accionistas de:

URBANPLUS

Hemos auditado el estado de situación financiera URBANPLUS S.A, al 31 de diciembre del 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, cambios en el patrimonio y de flujo del efectivo por el año terminado en esta fecha y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 2 de noviembre del 2017. Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto. La información suplementaria que hemos verificado y que esta adjunta en el anexo 1 de URBANPLUS S.A., al 31 de diciembre del 2016, se presenta únicamente con el propósito de dar cumplimiento con las NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS, según la resolución N.º SCV. DSC.14.009, publicada en el Registro Oficial N.º 292 del 18 de julio del 2014, la cual no es requerida como parte de los estados financieros básicos.

La Administración y el Oficial de Cumplimiento de la compañía son responsables por la implementación y cumplimiento de la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías de Seguros y Valores N.º SCV.DSC 14.009 y publicada en el registro oficial N.º 292 del 18 de julio del 2014 (Resolución N.º SC.DSC. G.13.010 publicada el 30 de septiembre del 2013 derogada).

Así como, el cumplimiento de las políticas procedimientos y mecanismos internos para la prevención de lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esa responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, según las normas vigentes.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de URBANPLUS S.A., de la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores N.º SCV.DSC. 14.009 publicada en el registro Oficial N.º 292 del 18 de julio del 2014, así como, las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficiencia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2016. Nuestro trabajo fue ejecutado de acuerdo con la norma Internacional sobre Trabajos de Verificación 3000, dicha norma requiere que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y efectuemos el trabajo de verificación para obtener una seguridad razonable no absoluta acerca de si la Compañía, cumplió con los criterios mencionados en la Resolución N.º SCV.DSC.14.009.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS
DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE
ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS**

Quito, 2 de noviembre del 2017

A los Señores Accionistas de:

URBANPLUS S.A.

En base a los resultados de la aplicación de los procedimientos de verificación realizados e incluidos en el anexo 1 podemos concluir que: URBANPLUS S. A, ha dado cumplimiento de las políticas, procedimientos, y mecanismos internos implementados por la compañía, para la prevención de del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Adicionalmente, como resultado de la evaluación de la eficiencia operativa de la compañía, concluimos que los procedimientos y políticas, permiten la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos

Atentamente,

PHAROS AUDITORES EXTERNOS

Pharosauditores Externos Cia. Ltda.
Registro Superintendencia de Compañías
R.N.A.E. No. 703



CPA. Marcelo Herrera Tapia
Socio Responsable

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA, RESPECTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO

Como parte de la verificación del cumplimiento de lo previsto en la Resolución N°SCV. DSC.14.009 en el registro Oficial N°292 y que derogó a la resolución SC.DSC.G.13.010 del 30 de septiembre del 2013, publicada en el registro Oficial N°112 del 30 de Octubre del 2013

| Nº | PROCEDIMIENTO | Cumple | No Cumple | No Aplica | Observaciones |
|----|---|--------|-----------|-----------|---|
| 1 | - Existen políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y otros delitos; y, adopción de medidas de control apropiadas y suficientes. (Art. 3) | X | | | La Junta General Ordinaria y Universal de Accionistas del 7 de junio del 2014 aprobó las políticas |
| 2 | - Las políticas adoptadas por la compañía consideran; procedimientos para administrar, evaluar y mitigar los riesgos; abarcan toda clase de productos; aseguran que los miembros tengan conocimiento, minimizan el grado de exposición; establecen políticas de debida diligencia y garantizan la reserva y confidencialidad. (Art.4) | X | | | La compañía aprobó un manual de políticas y procedimientos de prevención del Lavado de Activos y financiamiento del terrorismo así como un código de ética y matriz de riesgos. |
| 3 | - Los procedimientos de prevención permiten: identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer un perfil; comunicar a la unidad de análisis financiero de operaciones que superen el umbral; detectar operaciones o transacciones inusuales e injustificadas; y, atender requerimientos de información. (Art. 5) | X | | | |
| 4 | - Los representantes legales, oficial de cumplimiento, socios y empleados han informado a terceros sobre notificaciones que hubieren hecho a las autoridades competentes. (Art.6) | | | X | LA INFORMACION ES CONFIDENCIAL |
| 5 | - El manual de prevención establece políticas y mecanismos con procedimientos para: implementar la vinculación de nuevos clientes, conservar y proteger los registros operativos; definir los canales de comunicación; atender oportunamente los reportes, detectar señales de alerta; y, cumplir las políticas de debida diligencia. (Art 7) | X | | | |
| 6 | - El manual es conocido por todo el personal, en las secciones que le corresponde a cada uno (Art 8). | X | | | |
| 7 | - El manual mantiene procedimientos para la debida diligencia para conocer a los clientes, reforzando el conocimiento de aquellos que por su actividad o condición sean sensibles al lavado de activos. Si el riesgo es mayor, los procedimientos de control son reforzados, (Art. 9) | | | X | |
| 8 | - Las políticas y procedimientos de "Conozca a su cliente", brindan datos del sujeto obligado, que incluya su capacidad económica, el origen de los fondos, el volumen y las características de transacciones y el beneficiario real; y que permita verificar que se ajuste a las actividades declaradas. (Art. 10) | X | | | |
| 9 | - Ha existido una duda razonable para la aceptación de una persona natural o jurídica como cliente o ha sido sujeto para someter a una debida diligencia reforzada. (Art. 11) | | | X | |

| | | | | | |
|----|---|---|--|---|--|
| 10 | - Existen formularios que permitan identificar a sus clientes, conocer la actividad económica que desarrollan, tanto para personas naturales como jurídicas. En caso que el cliente no cuente con alguno de datos mínimos de información solicitada y; se mantiene un registro de los mismos. (Art. 12). | X | | | |
| 11 | - Han existido transacciones comerciales, en las cuales haya tenido que abstenerse de realizar. (Art.13) | | | X | |
| 12 | - Han existido clientes que hayan requerido una diligencia reforzada, debido a que han correspondido a: clientes que residan en países que cumplan con los estándares de control para la prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo o que residan en paraísos fiscales, clientes que sean personas políticamente expuestas, cuando las fuentes provengan de actividades reconocidas como susceptibles al lavado de activos, clientes que no actúan por cuenta propia, clientes que no hayan estado físicamente al inicio de la relación comercial, clientes que realicen actividades de alto riesgo. (Art 14 y 15) | | | X | |
| 13 | - El manual contiene políticas de "Conozca a su mercado". (Art.17) | X | | | |
| 14 | - El manual contiene políticas de "Conozca a su empleado". (Art.18) | X | | | |
| 15 | - El manual contiene políticas y procedimientos para "Conozca a su proveedor". Además existen formularios para nuevos proveedores. (art.19) | X | | | |
| 16 | - La compañía mantiene corresponsalia con una o varias empresas. (Art.20) | | | X | |
| 17 | -La compañía mantiene información de operaciones y transacciones con clientes por montos menores a US\$ 10.000 y reporta aquellas operaciones que igualan o superan este monto, cumplen con la debida diligencia de conozca a su cliente. (Art.22) | X | | | |
| 18 | - La compañía mantiene constancia en sus archivos de la documentación derivada de la aplicación de sus políticas, procedimientos y controles adoptados para la prevención de lavado de activos. (Art.26) | X | | | |
| 19 | - Mantiene expedientes de clientes que debe contener todos los documentos e información recopilada por el sujeto obligado durante la relación comercial con los soportes de verificación. (Art.26.1) | X | | | |
| 20 | - Mantiene en el expediente un perfil financiero del cliente. (Art.26.2) | X | | | |
| 21 | - Mantiene un archivo de operaciones y correspondencia comercial. (Art.26.3) | X | | | |
| 22 | - Mantiene información relacionada con el manejo de fondos cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica del cliente. (Art. 26.4) | | | X | |

| | | | | | |
|----|--|---|--|---|--|
| 23 | .- Informes que sustentan las razones por las cuales una operación calificada como inusual e injustificada no fue reportada a la UAF. (Art.26.5) | | | X | |
| 24 | .- Los archivos serán custodiados y mantenidos por un lapso de 10 años y cuentan con requisitos que aseguren la integridad, confidencialidad y disponibilidad. (Art.27) | X | | | |
| 25 | .- Se remiten a la UAF los reportes determinados en la Ley de prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y Financiamiento de delitos, según las instrucciones de dicho organismo. (Art.28) | X | | | |
| 26 | .- Se remite a la Superintendencia de Compañías y Valores, a solicitud de dicha institución, la información respecto a las operaciones y transacciones inusuales e injustificadas, así como aquellas que superen o no el umbral señalado en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y el financiamiento del Terrorismo. (Art.29) | | | X | |
| 27 | .- La Junta General de Socios, ha emitido políticas generales, aprobado el manual para prevenir el lavado de Activos y ha designado al oficial de cumplimiento. (Art.30) | X | | | |
| 28 | .-El representante legal ha cumplido con las políticas y procedimientos en materia de prevención, someter aprobación del nombre del oficial de cumplimiento, conocer y aprobar previo a su envío a la UAF, las operaciones, transacciones inusuales e injustificadas, atender los requerimientos y recomendaciones que realice el oficial de cumplimiento. (Art.31) | | | X | |
| 29 | .- La compañía esta sujeta a Auditoria Externa. (Art. 32) | X | | | |
| 30 | .- El oficial de cumplimiento cuenta con los siguientes requisitos. Esta en pleno goce de sus derechos políticos; tiene mayoría de edad y posee o acredita experiencia mínima de tres años en el ámbito de gestión. (Art.34) | X | | | |
| 31 | .- El oficial de cumplimiento no está involucrado en las siguientes actividades: Es representante legal, es parte del control interno de la compañía y forma parte de la contraloría, contabilidad, auditoría o comisaría, está inhabilitado para ejercer el comercio, o esta declarado en quiebra, ha sido llamado a juicio por infracción a la Ley de Prevención, o ha sido sentenciado por dicha violación. (Art.35) | X | | | |
| 32 | .- El Oficial de Cumplimiento ha sido calificado y dispone de código de registro en la Unidad de Análisis Financiero. | X | | | |

| | | | | | |
|----|--|---|---|---|---|
| 33 | .-El Oficial de Cumplimiento ha cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y / o Directorio. | X | | | |
| 34 | .- El oficial de cumplimiento está a cargo de empresas relacionadas de los mismo socios, en los cuales posean mas del 40%, (Art.36) | | X | | |
| 35 | .- El oficial de cumplimiento cuenta con capacitaciones periódicas en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. (Art. 37) | X | | | |
| 36 | .- Cumple el oficial de cumplimiento con sus funciones establecidas en la resolución N° SCV.DSC.14.009 (Art. 39 y 40) | X | | | |
| 37 | .- El oficial de cumplimiento no puede delegar sus funciones, salvo el caso de reemplazo. (Art.41) | X | | | |
| 38 | .-El oficial de Cumplimiento ha sido sancionado. (Art.42) | | | X | El oficial de cumplimiento no ha sido sancionado. |
| 39 | .- La compañía cuenta con un código de registro ante la UAF. (Art.45). | X | | | |
| 40 | .- La compañía ha sido sancionada por incumplimiento y ha esta fecha no ha sido remitidos. (Art.46) | | | X | |
| 41 | .- La compañía ha sido sancionada por incumplimiento y ha esta fecha no ha cancelado la multa. (Art.47). | | | X | |
| 42 | .- La compañía ha sido intervenida por la falta de observancia y cumplimiento. Así como obstaculizar o dificultar la labor de control de la superintendencia de Compañías y Valores. (Art.48). | | | X | |
| 43 | .- La superintendencia de Compañías y Valores por medio de solicitud de la UAF o por requerimiento de alguna otra autoridad o ley, ha inspeccionado en situ a la compañía (Art.49). | | | X | |



REPRESENTANTE LEGAL
FRANCISCO DALMAU CHIRIBOGA



OFICIAL DE CUMPLIMIENTO
ALEJANDRA CEDEÑO DELGADO