



URBANPLUS S.A.

Informe de los Auditores Independientes

Años terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en Dólares de Estados Unidos de América – US\$)



URBANPLUS S.A.

Estados Financieros

Años terminados el 31 de Diciembre de 2017 y 2016

Índice

Informe de los Auditores Externos Independientes.....	1
Estados Financieros Auditados	
Estados de Situación Financiera.....	4
Estados de Resultados Integrales.....	5
Estados de Cambios en el Patrimonio.....	6
Estados de Flujos de Efectivo.....	7
Notas a los Estados Financieros.....	8

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
URBANPLUS S.A.

1. *Opinión*

Hemos auditado los estados de situación financiera adjuntos de la Compañía **URBANPLUS S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. Los saldos al 31 de diciembre de 2016 fueron examinados por otros auditores, cuyo informe de fecha 2 de noviembre de 2017, presenta una opinión sin salvedades.

En nuestra opinión, los estados financieros, mencionados en el primer párrafo, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **URBANPLUS S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha., de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

2. *Bases para opinión*

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad 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 este informe. Somos independientes de la Compañía, de conformidad con el Código de Ética para Contadores Profesional de IFAC, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías de los estados financieros en Ecuador, hemos cumplido con las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional, consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

3. *Asunto de énfasis*

Sin modificar nuestra opinión, llamamos la atención a la Nota 23 de los estados financieros que indica que la Compañía incurrió en pérdidas netas por los años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016, en US\$ 305.617 y US\$ 398.561 respectivamente, aspecto que acorde a lo dispuesto en la Ley de Compañías es causal de disolución. Estas condiciones, indican la existencia de una incertidumbre de importancia relativa que puedan proyectar una duda importante sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha.

4. Responsabilidades de la Administración y de los encargados del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

La Administración de la **URBANPLUS S.A.**, es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros, de conformidad con las NIIF (Marco Conceptual Aplicable) y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de desviación material debida a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración de **URBANPLUS S.A.**, es responsable de la evaluación de la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, en su caso, las cuestiones relativas al negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha excepto si la Administración tiene la intención de liquidar la Compañía o de cesar operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista.

Los encargados del gobierno de la **URBANPLUS S.A.**, son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

5. 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 desviación material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una desviación material cuando existe. Las desviaciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar 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 adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la **URBANPLUS S.A.**, entre otras cuestiones, el alcance, momento de 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.

Quito – Ecuador, diciembre 7 de 2018

OUTCONTROL CÍA. LTDA.
AUDITORES INDEPENDIENTES
R.N.A.E 829

Juan Diego Cevallos B.
Representante Legal
RNC. No. 31445

URBANPLUS S.A.
Estado de Situación Financiera
Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	<i>Notas</i>	Al 31 de Diciembre de	
		2.017	2.016
Activos			
Activos circulantes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1	US\$ 7.824	27.523
Cuentas por cobrar	2	315.704	390.564
Inventarios	3	776.145	771.252
Activos por impuesto corriente	4	1.891	1.594
Total activos circulantes		1.101.563	1.190.934
Activos no circulantes			
Propiedad, mobiliario y equipos, neto	5	7.292	16.308,52
Cuentas y documentos por cobrar L/P	6	940.737	940.736,73
Total activos no circulantes		948.029	957.045
Total Activos		US\$ 2.049.592	2.147.979
Pasivos			
Pasivos circulantes			
Obligaciones bancarias C/P	7	US\$ 2.978	0,00
Cuentas y documentos por pagar	8	1.711.574	1.494.142
Total pasivos corrientes		1.714.552	1.494.142
Pasivos largo plazo			
Obligaciones Financieras Largo Plazo	9	1.000.000	1.010.000
Obligaciones Patronales Largo Plazo	10	18.406,28	21.586
Total Pasivos Largo Plazo		US\$ 1.018.406	1.031.586
Total Pasivos		US\$ 2.732.958	2.525.728
Patrimonio			
Capital	11	2.000	2.000
Aporte futuras capitalizaciones		551.500	551.500
Reserva Legal		1.000	1.000
Resultados acumulados Adopción de NIIF's		-101.576	-101.576
Resultados Acumulados		-830.674	-432.112
Resultado del ejercicio		-305.617	-398.561
Total Patrimonio de los accionistas		US\$ -683.366	-377.749
Total Pasivo y Patrimonio de los accionistas		US\$ 2.049.592	2.147.979

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

URBANPLUS S.A.

Estado de Resultados Integrales

Al 31 de Diciembre de 2017 y 2016

(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		Años terminados el Al 31 de Diciembre de	
		<u>2.017</u>	<u>2.016</u>
Ingresos operativos			
Ventas	US\$	39.497	387.009
Otras Rentas		29	12.978
Total Ingresos		<u>39.526</u>	<u>399.986</u>
Costos			
Costo de Ventas		136.978	596.770
Total Costos		<u>136.978</u>	<u>596.770</u>
Gastos			
Gastos administración		171.563	154.804
Gastos de venta		17.449	26.437
Gastos depreciaciones		9.016	4.485
Total Gastos		<u>198.029</u>	<u>185.726</u>
Resultado antes de impuesto a la renta	US\$	<u>(295.480)</u>	<u>(382.509)</u>
Impuesto a la renta		10.137	16.052
Resultado del ejercicio	US\$	<u>(305.617)</u>	<u>(398.561)</u>

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

URBANPLUS S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Al 31 de Diciembre de 2016 y 2017

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	Capital Social	Aporte futuras capitalizaciones	Reserva Legal	Efectos Adopción NIIF's	Resultados Acumulados	Resultados del Ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2015	2.000	551.500	1.000	(101.576)	(432.320)	208	20.812
Transferencia a resultados acumulados					208	(208)	-
Pérdida del Ejercicio 2016						(398.561)	(398.561)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	2.000	551.500	1.000	(101.576)	(432.112)	(398.561)	(377.749)
Transferencia a resultados acumulados					(398.561)	398.561	-
Pérdida del Ejercicio 2017						(305.617)	(305.617)
Saldo al 31 de diciembre de 2017	2.000	551.500	1.000	(101.576)	(830.674)	(305.617)	(683.366)

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

URBANPLUS S.A.
Estados de Flujos de Efectivo
Años terminados el 31 de diciembre de 2017 y 2016
(En dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

		<u>Años terminado el</u>	
		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Flujos de efectivo por las actividades de operación:			
Efectivo recibido de clientes	US\$	109.198	458.771
Efectivo pagado a proveedores, empleados		(118.695)	(764.873)
Efectivo neto provisto en las actividades de operación		(9.498)	(306.102)
Flujos de efectivo por las actividades de inversión:			
Adiciones de propiedades, mobiliario y equipo		-	(1.677)
Efectivo neto utilizado en las actividades de inversión		-	(1.677)
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido por obligaciones financieras neto		(10.202)	(125)
Efectivo neto provisto / (utilizado) en las actividades de financiamiento		(10.202)	(125)
(Disminución) / Aumento neto del efectivo y equivalentes de efectivo		(19.699)	(307.904)
Efectivo y equivalentes al inicio del año		27.524	335.428
Efectivo y equivalentes al final del año	US\$	7.824	27.524
Conciliación de la utilidad con actividades de operación utilizado las actividades de operación			
Resultado líquido del ejercicio	US\$	(305.617)	(398.561)
Ajustes:			
Depreciación de propiedad y equipo		9.016	4.485
Provisión pasivos acumulados		5.827	-
Cambios netos en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar no relacionados		74.861	88.513
Cuentas por cobrar relacionados		(74.861)	(4.740)
Inventarios		(4.893)	17.094
Activos por impuesto corriente		(296)	25.167
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		211.604	67.284
Cuentas y documentos por pagar relacionados		74.861	(105.344)
Efectivo neto utilizado por las actividades de operación	US\$	(9.498)	(306.102)

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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, incluido 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 prestación 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 el efecto;
- c) La presentación de servicios de asesoría 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.

2. Resumen de las principales políticas contable

2.1. Declaración de Cumplimiento

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 han sido preparados de conformidad con las normas internacionales del Información Financiera para Pymes (NIIFs-Pymes).

2.2. Bases para la presentación de los estados financieros

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

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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 adoptada por la República del Ecuador a partir de marzo de 2000.

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 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 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 realizables, 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 propiedad y equipos 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.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el ejercicio 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 acumulada 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 exceda el saldo, si existe alguno, mantenido en la reserva de la revaluación relacionado con una revaluación anterior a dichos activos.

El saldo de revaluación de terrenos y edificios en el patrimonio es transferido directamente a utilidades retenidas, cuando se produce la baja en cuentas de 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 el 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 el valor revaluado de propiedades y quipos se deprecian 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 quipo y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Propiedades y equipos	Porcentajes de depreciación
Muebles y Equipos de Oficina	10%
Equipo de computación	33%
Maquinaria y equipo	10%
.	

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 no gravables o deducibles.

De acuerdo con las disposiciones tributarias, las sociedades que reinvierten 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

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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 las 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.

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 periodo más cercano en que se reconocen.

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 esta 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.

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 estados financieros.
- La incorporación de un nuevo estado financiero, el estado de resultados 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.

4. Estimaciones y juicios contables

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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 contable afecta al período actual como a períodos subsecuentes.

6. Efectivo y equivalentes de efectivo.

Para propósitos del estado de flujo de efectivo, caja y bancos al 31 de diciembre de 2017 y 2016, consisten de lo siguiente:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Caja	US\$		
Caja		224	224
Bancos locales			
Pichincha 3341843104		0	26.068
Pichincha 3427909304		0	756
Banco HSBC Private Bank 0337319408		7.600	475
	US\$	7.824	27.523

7. Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Clientes	US\$	124.931	125.824
Cuentas por Cobrar Macroinmo		30.000	90.000
Cuentas por Cobrar Impuestos pagados Textiles Mar y Sol		-	10.000
Provisión Deterioro		(78.115)	(78.115)
	US\$	76.816	147.710

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

8. Cuentas y documentos por cobrar relacionados

Las cuentas por cobrar relacionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Prestamos Empleados	US\$	3.032	3.461
Cuentas Por Cobrar Empleados		5.666	5.715
Otras Cuentas por Cobrar		40.000	40.000
Cuentas por Cobrar Librimundi		187.274	187.274
	US\$	<u>235.971</u>	<u>236.450</u>

Las cuentas por cobrar Librimundi corresponden a préstamos otorgados a favor de la empresa relacionada, ese derecho de cobro de la compañía está avalado por un pagare que reposa en los documentos de la compañía.

9. Anticipo Proveedores

Las cuentas por anticipo proveedores al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo Trabajos Varios		2,916	6,404
	US\$	<u>2.916</u>	<u>6.404</u>

Los anticipos de trabajos varios se liquidan con normalidad, la cuenta se liquidará a finales del año 2018, año en el que se estima que los proyectos a los que corresponde el anticipo terminaran.

10. Inventarios

Las cuentas por inventario al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
<i>Inventario Materiales</i>	US\$		
Hierro		1.800	1.705
Cemento		2.093	109
Bloques, ladrillo, Ripio		230	-
Madera		439	25
Cerraduras		54	54
Sanitarios y tuberías		9.173	11.673
Material Eléctrico		2.333	2.680
Ropa de Trabajo		183	336
Pisos		11.558	10.737
Herramientas		9.875	9.875
Acabados ,pintura, impermeabilizantes		5.910	739
Vidriería, espejos, cristal, lámparas		7	-
Muebles		(11)	-
Materiales		5.394	5.934
<i>Inventario de producción en proceso</i>			
Honorarios - 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		156	84
<i>Nuevos Proyectos y servicios</i>			
Diseños y proyectos		-	350
	US\$	<u>776.145</u>	<u>771.252</u>

La Compañía realizó un inventario físico de todo su inventario al 31 de diciembre de 2017.

Auditoría Externa no presenció este procedimiento, sin embargo, los saldos contables fueron cotejados con la información levantada por la compañía son encontrar diferencias importantes.

11. Activos por impuestos corrientes

Las cuentas por activos por impuestos corrientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Crédito Tributario Años Anteriores	1890,75	1594,29
	<u>US\$ 1.891</u>	<u>1.594</u>

Los Impuestos se liquidan de forma normal mensualmente en las liquidaciones de la compañía.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

12. Propiedad, planta y equipo

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la propiedad planta y equipo se formaban de la siguiente manera:

		<u>Saldo al 31 diciembre 2016</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al 31 diciembre 2017</u>
Maquinaria	US\$	22525	-	-	-	22.525
Muebles Y Equipo De Oficina		13519	-	-	-	13.519
Equipo de computación		13397	-	-	-	13.397
Total Propiedad Planta y Equipo		49.442	-	-	-	49.442
Depreciación. Maquinaria		12.461	2.772	-	-	15.233
Depreciación Acumulada. Muebles Y Equipo Oficina		7.531	5.989	-	-	13.519
Depreciación Acumulada. Equipo de computación		13.142	256	-	-	13.397
Total Depreciación Acumulada		33.133	9.016	-	-	42.150
TOTAL PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	US\$	16.309	(9.016)	-	-	7.292

Los activos fijos son de propiedad de la compañía. Se deprecian mensualmente aplicando las tasas vigentes.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

13. Cuentas y documentos por cobrar, largo plazo

Las cuentas y documentos por cobrar, largo plazo al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

	<u>31 de diciembre de</u>	
	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Documentos por Cobrar L/P Text Mar y Sol	925.676	925.676
Documentos por Cobrar L/P Impendium	15.061	15.061
	<u>US\$ 940.737</u>	<u>940.737</u>

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

14. Cuentas y documentos por pagar, no relacionados

Las cuentas y documentos por pagar, no relacionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores Varios	US\$	66.417	92.864
Cuentas Varias por Pagar		7.922	12.935
	<u>US\$</u>	<u>74.339</u>	<u>105.800</u>

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

15. Cuentas y documentos por pagar, relacionados

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

Las cuentas y documentos por pagar, relacionados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Cuentas por pagar/multas empleados	US\$	468	-
Cuentas por Pagar Altos de la Viña		21.846	-
Custodios Tarjetas Corporativas Visa		3.169	-
	US\$	25.482	-

16. Obligaciones con la administración tributaria

Las cuentas por obligaciones con la administración tributaria al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		31 de diciembre de	
		2017	2016
Impuestos por Pagar	US\$	1.354	6.336
Convenio Anticipo Impuesto a la Renta		6.299	-
	US\$	7.652	6.336

Los saldos se cancelan con normalidad con las declaraciones mensuales de la compañía. Con fecha 17 de octubre de 2017 el Servicio de Rentas Internas, a través del departamento de cobranzas notifica la facilidad de pago del anticipo de impuesto a la renta, primera y segunda cuota con código de factibilidad No. 2451110 y No. 2451111, la misma que será cancelada hasta el 17 de julio del año 2018.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

17. Obligaciones con el IESS

Las cuentas por obligaciones con el IESS al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Aportes Personal IESS	US\$	1.961	1.991
Aportes Patronal IESS		2.190	2.557
Prestamos IESS		1.689	1.051
Fondo de Reserva		295	333
	US\$	<u>6.134</u>	<u>5.932</u>

18. Obligaciones con el personal

Las cuentas por obligaciones con el personal al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos Por Pagar	US\$	2.596	12.186
Décimo Tercer Sueldo		1.266	16.952
Décimo Cuarto Sueldo		262	4.254
Provisión de Gastos		77.248	77.248
Vacaciones		2.907	-
Retenciones Judiciales		2.920	-
	US\$	<u>87.199</u>	<u>110.639</u>

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

19. Anticipo Clientes

Las cuentas por anticipo clientes al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31 de diciembre de</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos De Clientes	US\$	14.700	15.399
CASA 39 Panchi Toledo Christian Geovanny		79.217	69.038
CASA 54 Tasiguano Sandoval Fernando Luis		1.850	1.850
CASA 56 OLIVO PAREDES MAURICIO FERNANDO		11.250	-
CASA 57 Doris Romero		53.000	10.000
CASA 60 Carlos Torres		14.000	3.000
CASA 61 Paucar Córdova Jorge Arturo		26.000	26.000
CASA 62		-	34.650
CASA 65 MONCAYO OÑA WILSON ANTONIO		143.000	18.000
CASA 66 José Antonio Ruiz Castillo		95.250	93.250
CASA 67 ROBERT VICENTE SEVILLA		47.650	-
CASA 68 PERALTA CARDENAS CAYO PATRICIO		14.270	11.250
CASA 71 Casa Modelo		4.000	10.000
CASA 72 NORMA JACQUELINE ANDRADE ROJAS		66.096	20.000
CASA 73 Peñaherera Sandoval Eugenio Mauricio		159.679	159.679
CASA 76 Diego Hernán Díaz Taco		72.759	60.330
CASA 79 Garzón Urquizo Mayerling		47.484	47.484
CASA 90 ALDANA CELIS ROBERTO JAVIER		133.000	133.000
CASA 94 Gualotuña Asimbaya Edison Patricio		135.500	135.500
CASA 95 MARQUEZ COBOS KARINA VANESSA		131.150	131.150
CASA 96 KARINA POLIANA ZAMBRANO PACHECO		129.946	129.946
CASA 105 CORDOVA MARTINEZ RAÚL FRANCISCO		114.644	114.644
Depósitos no identificados		9.088	16.266
Proyecto La Viña		7.233	25.000
	US\$	<u>1.510.766</u>	<u>1.265.435</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 por la venta y la escrituración de los inmuebles.

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

20. Obligaciones con Instituciones Financieras

Las cuentas por obligaciones con Instituciones Financieras al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31diciembrede</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Préstamos Bancarios Internacionales	US\$	1.000.000	1.010.000
	US\$	<u>1.000.000</u>	<u>1.010.000</u>

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

21. Obligaciones con el personal, a largo plazo

Las cuentas con el personal a largo plazo, al 31 de diciembre de 2017 y 2016, se formaban de la siguiente manera:

		<u>31diciembrede</u>	
		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Provisión por Jubilación Patronal	US\$	18199	18199
Provisión por Desahucio		207	3387
	US\$	<u>18.406</u>	<u>21.586</u>

La compañía no ha realizado la provisión por Jubilación Patronal y Desahucio ya que ha realizado un corte de personal por lo que los valores provisionados son suficientes para cubrir tales obligaciones patronales.

22. Patrimonio

Al 31 de diciembre de 2017, ascendió a US\$ (683.366) y se compone como sigue:

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

a) 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.

b) Aporte Futuras Capitalizaciones

Al 31 de diciembre de 2017 los Aportes Futuras Capitalizaciones son de US\$ 551.500

c) Reserva Legal

La ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual se apropiado como Reserva Legal hasta que esta, 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 de 2017 la Reserva es de 1.000.

d) 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).

e) Resultados Acumulados

Corresponde a utilidades retenidas de ejercicios anteriores. Puede capitalizarse o utilizarse en la absorción de perdidas futuras. Al 31 de diciembre de 2016 ascienden a US\$ (830.674)

f) Resultados del Ejercicio

Corresponde a utilidades obtenidas en el ejercicio económico 2017. Pueden capitalizarse o utilizarse en la absorción de perdidas futuras. Al 31 de diciembre de 2017 ascienden a US\$ (305.617).

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.

23. 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%

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

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 podrá no obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa de impuesto a la Renta sobre el monto a reinvertir siempre que lo destinen exclusivamente a la adquisición de maquinaria 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 en 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:

URBANPLUS S.A. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA AÑO 2017

Pérdida del ejercicio	295.480
(-)participación trabajadores	-
Pérdida después del 15% participación trabajadores	295.480
Gastos no deducibles locales	22.918
Total antes de impuesto a la renta	272.562
Impuesto a la renta causado	0
Impuesto a la renta mínimo	10.476
(-)rebaja del saldo del anticipo-decreto no.210	339
(-)anticipo de impuesto a la renta	10.137
(-)retenciones en la fuente 2017	296
Saldo a favor	-296

URBANPLUS S.A

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016

(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América –US\$)

24. 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 inmateriales y/o inaplicables para su revelación y lectura de terceros.

25. Estados Financieros cerrados

Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre de 2017 han sido cerrados conforme las políticas contables y con la autorización de la Gerencia General.

26. Eventos subsecuentes

El 5 de noviembre de 2018, se realiza la compra del terreno donde se construye el Conjunto Habitacional Altos de Girona por US\$ 1.278.270.76. Esta propiedad fortalece el patrimonio de la empresa, y los valores pendientes de pagar se compensan con todos los valores anticipados que mantiene la empresa a favor de Textiles Mar Y Sol Cía. Ltda.

Adicional debemos indicar que a la fecha de la emisión del informe de los auditores externos, no ha existido eventos que deban ser revelados en las notas a los estados financieros, que afecten a la presentación de los mismos.
