

METROURBAN S.A.

**Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de
Diciembre del 2017 e Informe de los Auditores
Independientes**

METROURBAN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Contenido	Página
Informe de los auditores independientes	1
Estado de situación financiera	5
Estado de resultado integral	6
Estado de cambios en el patrimonio	7
Estado de flujo de efectivo	8
Notas a los estados financieros	9

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF PYMES	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
SRI	Servicio de Rentas Internas FV Valor razonable (Fair Value)
US\$	U.S. Dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A Los señores Accionistas y/o Junta de Directores de

METROURBAN S.A.

Opinión

He auditado los estados financieros que se adjuntan de METROURBAN S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de METROURBAN S.A. al 31 de diciembre del 2017, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la Opinión

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad de acuerdo con dichas normas se describe más adelante en este informe en la sección "Responsabilidad del Auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de METROURBAN S.A. de acuerdo con el código de ética para profesionales de contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión.

Otro asunto

Los estados financieros de Metrouurban S.A., por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron un informe sin salvedades el 27 de marzo de 2017. Mi opinión no es modificada con respecto al asunto mencionado anteriormente.

Empresa en Marcha

Tal como se menciona en Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía inició el proceso de construcción del Proyecto Rozé Park en septiembre del 2015 con un avance de obra y promesas de compra venta hasta el 31 de diciembre de 2017 del 81.34%. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, y conforme lo requiere la NIIF para PYMES, la Compañía

reconoce como resultados del periodo los gastos de administración y ventas realizados, los cuales generaron una pérdida por US\$57 mil y un déficit acumulado US\$263 al 31 de diciembre del 2017. De acuerdo a lo estimado por la gerencia de la Compañía, este déficit acumulado será compensado con las utilidades esperadas por la venta de los departamentos y locales comerciales de este proyecto a realizarse en el año 2018, una vez que la obra concluya. La Administración de la Compañía, estima que los resultados netos esperados le permitan continuar operando e iniciar nuevos proyectos. Mi opinión no es modificada con respecto a este asunto.

Información Presentada en Adición a los Estados Financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas. Se espera que dicha información sea puesta a mi consideración con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, mi responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con mi conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía y de los Encargados del Gobierno de la Compañía por los Estados Financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas – NIIF para PYMES, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración y los Encargados del Gobierno de la Compañía, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la misma.

Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros

Los objetivos de mi auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden

razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y ejecuto procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y competente para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evalúo si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la administración de la base contable de negocio en marcha y, basada en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evalúo la presentación general, 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 logren una presentación razonable.

Comunico a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifique en el transcurso de la auditoría.

Quito, abril 16, 2018
RNAE 748


Beatriz Maldonado
Auditor Externo

METROURBAN S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en U.S. Dólares)

		Diciembre 31,	
<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
ACTIVOS CORRIENTES :			
Efectivo		34.982	35.871
Activos por impuestos corrientes	6	151	151
Inventario en materiales		12.150	4.582
Proyectos en proceso	4	3.574.268	2.433.262
Otros cuentas por cobrar		89.307	27.211
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		3.710.858	2.501.077
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Equipos y total activos no corrientes	3	844	1.173
TOTAL ACTIVOS		3.711.702	2.502.250
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras			
cuentas por pagar	5	1.731.004	1.487.652
Pasivos por impuestos corrientes	6	4.011	12.235
Anticipos recibidos de clientes	7	2.231.229	1.204.916
Beneficios acumulados		6.583	1.112
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		3.972.827	2.705.915
<u>DEFICIT PATRIMONIAL:</u>			
Capital social	8	1.665	1.665
Pérdidas acumuladas		(262.790)	(205.330)
TOTAL DEFICIT PATRIMONIAL		(261.125)	(203.665)
TOTAL PASIVOS Y DEFICIT PATRIMONIAL		3.711.702	2.502.250

Ver notas a los estados financieros


Ing. Luis Oña
Gerente General


Katty Núñez
Contadora General

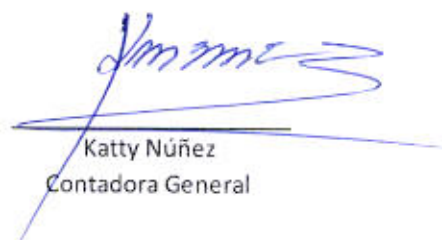
METROURBAN S.A.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos administrativos y ventas	9	56.310	151.022
Otros gastos		<u>1.150</u>	<u>2.419</u>
PERDIDA NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>57.460</u>	<u>153.441</u>

Ver notas a los estados financieros



Ing. Luis Oña
Gerente General

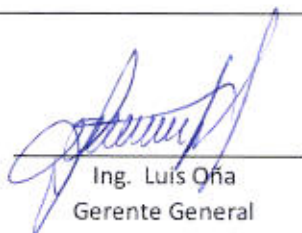


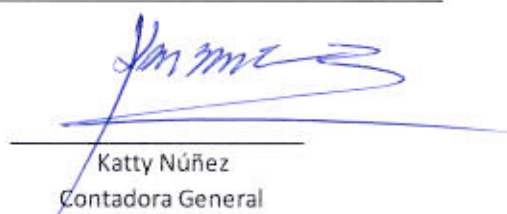
Katty Núñez
Contadora General

METROURBAN S.A.
 ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en U.S. Dólares)

	CAPITAL SOCIAL	PERDIDAS ACUMULADAS	TOTAL
Saldos al 31 de diciembre del 2015	1.665	(51.889)	✓ (50.224)
Pérdida del año		(153.441)	✓ (153.441)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	✓ 1.665	✓ (205.330)	✓ (203.665)
Pérdida del año		(57.460)	✓ (57.460)
Saldos al 31 de diciembre del 2017	✓ 1.665	✓ (262.790)	✓ (261.125)

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Luis Oña
 Gerente General


 Katty Núñez
 Contadora General

METROURBAN S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
 (Expresado en U.S. Dólares)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	1.026.312	1.024.666
Pagado a proveedores y empleados	<u>(1.292.795)</u>	<u>(1.448.160)</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>*(266.483)</u>	<u>*(423.494)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de equipos y flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u> </u>	<u>(572)</u>
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por pagar a accionistas y flujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento	<u>265.594</u>	<u>175.251</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
Decremento neto del año	(889)	(248.815)
Saldo al comienzo del año	<u>35.871</u>	<u>284.686</u>
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	<u>34.982</u>	<u>35.871</u>

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Luis Oña
 Gerente General


 Katty Núñez
 Contadora General

METROURBAN S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

1. INFORMACION GENERAL

Metrourban S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, en Quito el 27 de octubre del 2014, mediante escritura pública en la notaría septuagésima, con número de expediente SIC3001400, cuyo objeto social es la construcción de todo tipo de edificaciones residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas de beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Durante el año 2017, la Compañía ha continuado con el proceso de construcción y ventas del Proyecto Rozé Park, un edificio de departamentos y locales comerciales ubicado en el sector de la Carolina en la ciudad de Quito. Este proyecto inició su obra constructiva en septiembre del año 2015.

En los últimos años, el sector de la construcción e inmobiliario se vio afectado por la fuerte recesión económica del país, sin embargo en el caso de la Compañía, se ha logrado continuar con la ejecución normal de la obra, basados en una estrategia de optimización y control de costo que administra la gerencia y por el fortalecimiento del equipo de ventas.

Al 31 de diciembre del 2017, de acuerdo con la planificación del Proyecto se ha alcanzado un avance de la obra y costos ejecutados, certificados por el fiscalizador de la misma, por 81,34% y US\$3'574.268 y un avance de ventas del 75,18% sobre las ventas estimadas (US\$5.9 millones).

De acuerdo con la programación del Proyecto, se estima que la obra física concluya en durante el primer semestre del 2018 y se inicie el proceso de legalización de escrituras de compra - venta con los clientes; por tanto, a partir de dicho año, la Compañía generará los resultados esperados para el Proyecto, lo cual le permitirá continuar operando e iniciar nuevos proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2017 la Compañía realizó la liquidación del personal que laboraba directamente para la misma.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF 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.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estados financieros de la Compañía.

2.2 Moneda Funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de preparación

Los estados financieros de METROURBAN S.A., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 31 de diciembre del 2016; los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados al 31 de diciembre del 2017 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Como se desprende de los estados financieros adjuntos, y conforme lo requieren las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES), durante el año 2017, la Compañía reconoció como resultados del periodo los gastos de administración y ventas realizados, lo cual generó una pérdida por US\$57 mil y un déficit acumulado de US\$262 mil, el mismo que será compensado como los resultados esperados de la venta de los departamentos y locales comerciales del Proyecto Rozé Park que serán reconocidos durante el año 2018, una vez que la obra concluya.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por ciertas propiedades e instrumentos financieros que son medidos al valor razonable tal como se explica en las políticas contables incluidas en los siguientes párrafos.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración.

2.4 Clasificación de saldos corrientes y no corriente

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho periodo.

2.5 Efectivo y equivalentes de efectivo

Incluye aquellos activos financieros líquidos y depósitos en cuentas bancarias. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.6 Inventario de Proyecto en Proceso

Los costos de construcción de los proyectos en proceso, se registran al costo de adquisición y se activan cuando la obra finaliza. La liquidación de estos costos se realiza una vez que la Compañía perfecciona la venta de los departamentos con las correspondientes escrituras de compra-venta debidamente legalizadas.

2.7 Equipos

2.7.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación del activo, su puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la gerencia.

Adicionalmente, se considerará como costos de las partidas de equipos, los costos por préstamos de la financiación directamente atribuibles a la adquisición de activos que requieren de un período de tiempo sustancial antes de estar listos para su uso o venta.

2.7.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de los equipos se deprecian de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada, valores residuales 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 equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Ítem	vida útil (en años)
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3

2.8 Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 15 días.

2.9 Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravables (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía se encuentra en proceso de conclusión de la construcción del Edificio Rozé Park ubicado en la zona norte de Quito, por tanto, aún no ha generado una utilidad sujeta al pago del impuesto a la renta.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de sus recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dichos flujos de efectivo.

2.11 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos por venta de inmuebles se reconocerán cuando se realice la transferencia legal de la propiedad del inmueble y el cliente entregue la totalidad de los pagos convenidos en cada caso.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

3. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
Costo	1.588	1.588
Depreciación acumulada	(744)	(415)
Total	844	1.173
<i>Clasificación:</i>		
Muebles y enseres	704	790
Equipos de computación	140	383
Total	844	1.173

4. PROYECTOS EN PROCESO

Corresponde a los costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Rozé Park.

Un detalle es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
<u>Proyecto Rozé Park:</u>		
Obra Civil	1.329.842	1.178.430
Terreno	580.000	580.000
Diseño y Planificación	190.559	175.759
Instalaciones hidrosanitarias y eléctricas	196.762	141.791
Dirección constructiva	101.650	67.750
Acabados	558.547	43.374
Equipos	294.455	33.424
Fiscalización	35.082	22.571
Seguridad industrial	25.829	19.360
Otros	261.542	170.803
Total	3.574.268	2.433.262

5. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
Proveedores locales	82.059	104.301
Otras cuentas por pagar: Accionistas (1)	<u>1.648.945</u>	<u>1.383.351</u>
Total	<u>1.731.004</u>	<u>1.487.652</u>

(1) Corresponde a préstamos de accionistas, los mismos que no generan intereses ni se han definido plazos de vencimiento y su pago puede ser requerido en cualquier momento a pedido de los mismos.

6. IMPUESTOS CORRIENTES

6.1 Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
Activos por impuestos corrientes		
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>151</u>	<u>151</u>
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de IVA e impuestos por pagar	<u>4.011</u>	<u>12.235</u>

6.2 Impuesto a la renta

De conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones – COPCI, vigente a partir del año 2011 y de lo estipulado en el Art. 9 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno – LORTI, la Compañía se encuentra exonerada del pago del anticipo de impuesto a la renta, durante un período de cinco años contados a partir del primer año en el que generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta para las sociedades constituidas en el Ecuador, es el 22%.

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del Edificio Rozé Park, por tanto no ha generado una utilidad sujeta al pago del impuesto a la renta. El déficit acumulado al 31 de diciembre del 2017 por US\$204 mil, de conformidad con disposiciones legales podrá ser amortizado con las utilidades generadas en años posteriores.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias.

6.3 Aspectos Tributarios

El 29 de diciembre del 2017, se emitió la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera, a continuación, se detallan los aspectos más importantes de la mencionada Ley:

- Se incrementa la tarifa de impuesto a la renta para sociedades al 25%, y cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, o cuando la sociedad incumpla el deber de informar sobre sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, la tarifa será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales. Se debe demostrar que el beneficiario efectivo no es un titular nominal o formal bajo régimen jurídico específico.
- No será deducible del impuesto a la renta y no será crédito tributario, el IVA en compras realizadas en efectivo superiores a US\$1,000 (anteriormente US\$5,000).
- La nómina de los administradores, representantes legales y socios o accionistas, que se envía anualmente a la Superintendencia de Compañías debe incluir tanto los propietarios legales como los beneficiarios efectivos, atendiendo a estándares internacionales de transparencia en materia tributaria y de lucha contra actividades ilícitas.

6.4 Precios de Transferencia

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US\$ 15 millones, están obligados a presentar un estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. Las operaciones con partes relacionadas durante el año 2017, no superan el importe acumulado mencionado.

7. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a valores entregados por los clientes de manera mensual para el proyecto Inmobiliario "Rozé Park". Estos anticipos serán liquidados con las ventas de los departamentos terminados.

8. PATRIMONIO

Capital social, el capital social suscrito y pagado consiste de 1,665 acciones de un valor nominal de US\$ 1,00 cada una.

9. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
Gastos de administración	40.191	29.900
Gastos de venta	16.119	121.122
Otros gastos	1.150	2.419
Total	57.460	153.441

Un resumen de los gastos del período por su naturaleza, es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2017	2016
	(en U.S. Dólares)	
Gastos de administración	36.194	29.900
Gastos de venta	16.119	121.122
Impuestos y contribuciones	3.997	818
Depreciaciones	330	297
Gastos financieros	791	511
Otros gastos	29	793
Total	57.460	153.441

10. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros (16 de abril del 2018) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 16 de abril del 2018 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.