

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de
Metrourban S.A.:

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Metrourban S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 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 nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Metrourban S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, 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).

Fundamentos de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de Metrourban S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la 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 hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Empresa en Marcha

Tal como se menciona en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, la Compañía inició el proceso de construcción del Proyecto Raze Park en septiembre del año 2015 con un avance de obra y ventas durante el año 2016 del 54% y 61%, respectivamente. Como se desprende de los estados financieros adjuntos, y conforme lo requiere la NIIF para PYMES, la Compañía durante el año 2016, reconoció como resultados del período los gastos de administración y ventas realizadas los cuales generaron una pérdida por US\$153 mil y un déficit acumulado por US\$204 mil al 31 de diciembre del 2016, el mismo que de acuerdo a lo estimado por la Gerencia, será compensado con las utilidades esperadas de la venta de los departamentos y locales comerciales de este Proyecto durante el año 2017, una vez que la obra concluya. La Administración de la Compañía, estima que los resultados netos esperados, le permitirán continuar operando e iniciar nuevos proyectos. Nuestra 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 nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

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

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra 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 nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los Encargados del Gobierno de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración 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, son responsables de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

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

Los objetivos de nuestra 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 nuestra 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, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos 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 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 intencionalmente erróneas o vulneración del control interno.

- Obtenemos 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.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre la adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados 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 concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos 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.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otras 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 identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otro asunto

Los estados financieros de Metrobuen S.A. por el año terminado el 31 de diciembre del 2015, no fueron auditados porque no fue requerido por disposiciones legales vigentes.

Finandit Ecuador

Quito, Marzo 27, 2017
Registro No. 1506



Edwin Moreno
Socio
Licencia N° 26434

METROURBAN S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

			Diciembre 31, 2010 (en U.S. dólares)	2011
	Notas			
ACTIVOS				
ACTIVO CORRIENTE:				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3	30,871	284,686	
Activos por impuestos corrientes	3	101	77	
Inventario de materiales		4,582		
Proyectos en proceso	5	2,413,262	1,130,250	
Otras cuentas por cobrar		27,211	8,022	
Total activo corriente		<u>2,501,027</u>	<u>1,421,035</u>	
ACTIVO NO CORRIENTE:				
Equipo y total activo no corriente	4	<u>1,172</u>	<u>163</u>	
TOTAL ACTIVOS		2,502,200	1,421,044	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO CORRIENTE:				
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	1,407,007	1,272,383	
Pasivos por impuestos corrientes	7	12,236	11,130	
Beneficios acumulados		<u>1,117</u>	<u>1,622</u>	
Total pasivo corriente		<u>1,420,350</u>	<u>1,281,015</u>	
PASIVO NO CORRIENTE				
Anticipo recibido de clientes, total pasivo no corriente	8	<u>1,204,916</u>	<u>180,200</u>	
TOTAL PASIVO		2,725,016	1,462,185	
DEFICIT PATRIMONIAL				
Capital social	9	1,000	1,000	
Pérdidas acumuladas		<u>(203,816)</u>	<u>(151,001)</u>	
TOTAL DEFICIT PATRIMONIAL		(203,816)	(152,721)	
TOTAL PASIVO Y DEFICIT PATRIMONIAL		2,502,200	1,421,044	

Ver notas a los estados financieros


 Ing. Luis Oro
 GERENTE GENERAL


 Kelly Bonetti
 CONTADORIA

METROURBAN S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

	<u>Saldo</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<u>(en U.S. dólares)</u>	
Gastos de administración y venta	10	151,002	40,061
Otros gastos		<u>2,419</u>	<u>2,838</u>
PERDIDA NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL		<u>153,421</u>	<u>42,899</u>

Verificadas los estados financieros


Ing. Lilia Oña
GERENTE GENERAL


Betty Nofez B.
CONTADORA

METROURBAN S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	<u>Capital social</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2014	1,000	-	1,000
Pérdida neta	-	(51,859)	(51,859)
Saldo al 31 de diciembre de 2015	1,000	(51,859)	(50,859)
Pérdida neta	-	(153,441)	(153,441)
Saldo al 31 de diciembre de 2016	1,000	(205,300)	(204,300)

Véanse a los estados financieros


Mr. Luis Oña
PRESIDENTE GENERAL


Betty Fisher
CONTADORA

METROURBAN S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	Nota	2010 (en U.S. dólares)	2011
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes		1,024,585	180,291
Pagos a proveedores y a empleados		(1,440,160)	(1,017,820)
Fujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación		(415,574)	(837,529)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de equipos y flujo neto utilizado en actividades de inversión		<u>1572</u>	<u>(1,016)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Cuentas por pagar a accionistas y fujo de efectivo proveniente de actividades de financiamiento		<u>175,251</u>	<u>1,070,500</u>
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(240,323)	170,957
Saldo al comienzo del año		294,080	113,872
SALDOS AL FIN DEL AÑO:		<u>53,757</u>	<u>284,829</u>


Ing. Luis Oña
GERENTE GENERAL
Katty Núñez
CONTADORA

VEINOURBAN S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

1. INFORMACIÓN GENERAL

Meinurban S.A., es una Compañía constituida en la República del Ecuador, en Quito el 27 de octubre de 2014, mediante escritura pública en la notaría septagésima, con número de expediente SIC300140, cuyo objeto social es la construcción de todo tipo de edificaciones residenciales: casa familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de altura elevadas, viviendas para condominios, casas de beneficencia, oficinas, escuelas, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Durante el año 2016, la Compañía ha continuado con el proceso de construcción y ventas del Proyecto Roca 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.

El sector de la construcción e inmobiliaria se ha visto afectado durante el año 2016 debido a la fuerte recesión económica del país, en el caso de nuestra Compañía, se ha logrado continuar con la ejecución normal de la obra, basados en una estrategia de optimización y control de costos administrada por la gerencia y por el fortalecimiento de una fuerza de venta adecuada.

Al 31 de diciembre del 2016, de acuerdo con la planificación del Proyecto, se ha alcanzado un avance de la obra y costos ejecutados, certificado por el fiscalizador de la misma, de un 54% equivalente a costos por US\$2.4 millones de un total de US\$4.4 millones y un avance de ventas del 51% de un total de ventas estimadas de US\$5.9 millones, los cuales se encuentran sustentados con las correspondientes promesas de compra-venta notariadas con los clientes por un total de US\$3.6 millones.

De las promesas de compra-venta firmadas, la Compañía ha recibido arribos de sus clientes por US\$1.2 millones, los cuales sumados a los préstamos recibidos de los accionistas por US\$1.4 millones, han permitido que el Proyecto Roca Park se ejecute con total normalidad y dentro de los tiempos y costos planificados.

De acuerdo con la programación del Proyecto, se estima que la obra física concluirá en agosto del 2017, fecha a partir de la cual se realizará la entrega de los departamentos y locales comerciales sustentados con sus correspondientes escrituras de compra-venta debidamente legalizadas; 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.

Hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, marzo 2017, la fuerza de venta ha concluido la venta de los departamentos adicionales por un valor de US\$302 mil dólares.

La compañía está obligada a presentar los informes a la Unidad de Análisis Financiero (UAF) por lo que el 26 de septiembre, mediante acta de junta general extraordinaria y universal de accionistas aprobó, que a partir del 1 de diciembre del 2016 las

responsabilidades de UAF Titular será de la Ing. Rosa Roldán y como UAF Sujeta el Ing. Javier Núñez.

A 31 de diciembre del 2016, la Compañía cuenta con 3 empleados en su nómina.

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

2. POLÍTICAS 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 valoración y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basadas en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrán llegar a diferir de sus efectos reales.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES) vigentes al 31 de diciembre del 2016, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Moneda funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S. dollar), 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 2016 y 31 de diciembre de 2015, y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por los años terminados al 31 de Diciembre del 2016 y 2015. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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 2016, la Compañía reconoció como resultados del período los gastos de administración y ventas realizadas, lo cual generó una pérdida por US\$153 mil y un déficit acumulado de US\$295, el mismo que será compensado con los resultados esperados de la venta de los departamentos y locales comerciales del Proyecto Ruta Park que serán

reconocidos durante el año 2017, una vez que la obra concluya. Con los resultados futuros, la Compañía podrá continuar operando e iniciar nuevos proyectos.

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 más abajo.

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 corrientes

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 estén dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.5. Efectivos 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 Proyectos 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 costo 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 período en que se producen.

2.7.3 Método de depreciación y vidas útiles

El costo o valor revaluado de los equipos se deprecia 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, dando al efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan los principios rectores de equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

Item	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 bienes y servicios es de 15 días.

2.9 Impuestos

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributable) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y pérdidas que surten sin gravámenes o deducciones. El pasivo por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aplicables al final de cada período. Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía se encuentra en proceso de constitución del *Entity Trust* Para, ubicado en la zona norte de Quito, por tanto aún no ha generado una utilidad sujeta al pago de impuestos a la renta.

2.10 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o moralista) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de 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 dicho flujo de efectivo.

2.11 Beneficios a empleados - Participación a trabajadores

Debido a que la Compañía aún no realiza ventas de su proyecto inmobiliario, no ha generado utilidades que permitan calcular el 15% de participación a trabajadores, según lo establece la normativa legal vigente.

2.12 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 el cliente complete la totalidad de los pagos convenidos y se realice la transferencia legal de la propiedad del bien inmueble.

2.13 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.

2.14 Cambios en políticas contables

En mayo de 2015, el IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, tras considerar la información recibida durante la revisión integral inicial, y tener en cuenta el hecho de que la NIIF para las PYMES es, todavía, una Norma nueva. Entre las principales modificaciones introducidas, podemos mencionar lo siguiente:

- a) Permitir una opción para usar el modelo de revaluación para propiedades, planta y equipo en la Sección 1.7 Propiedades, Planta y Equipo.
- b) Alisar los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias, y

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los periodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La Compañía no aplicó anticipadamente las modificaciones de la reforma de la NIIF para Pymes.

No se estiman efectos importantes en la Compañía.

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo es como sigue:

	...Diciembre 31...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos	35,871	51,733
Inversiones temporales (1)	<u> </u>	<u>232,953</u>
Total	<u>35,871</u>	<u>284,686</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponden a pólizas de acumulación en Banco General Ruminahui y Banco Solidario, con vencimientos en enero y febrero de 2016 y una tasa de interés efectiva anual entre el 4.5% y 5.0%.

4. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	Diciembre 31....	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,588	1,016
Depreciación acumulada	<u>(415)</u>	<u>(118)</u>
Total	<u>1,173</u>	<u>898</u>
Clasificación:		
Muebles y enseres	790	371
Equipo de computación	<u>383</u>	<u>527</u>
Total	<u>1,173</u>	<u>898</u>

5. PROYECTOS EN PROCESO

Corresponde a los costos incurridos en la construcción del proyecto inmobiliario Rocá Park. Un detalle es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
PROYECTO ROZE PARK		
Obras civil	1,176,430	355,129
Terreno	560,000	580,000
Diseño y Planificación	175,789	57,106
Instalaciones hidro-sanitarias y eléctricas	141,791	3,563
Dirección constructiva	67,750	16,800
Acabados	43,374	-
Equipos	33,424	-
Fiscalización	22,571	5,289
Seguridad industrial	18,300	-
Otros	<u>79,603</u>	<u>71,259</u>
Total	2,433,262	1,130,256

6. 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, ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	104,301	71,259
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar accionistas (1)	<u>1,383,351</u>	<u>1,268,100</u>
Total	1,487,652	1,339,359

- (1) Corresponden 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.

7. IMPUESTOS

7.1 *Activos y pasivos del año corriente* - Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31, ...	
	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(en U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Crédito tributario por impuesto a la renta	<u>121</u>	<u>77</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Reservas de IVA e impuesto a la renta por pagar	<u>12,235</u>	<u>11,139</u>
	- 12 -	

7.2 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 genere ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión.

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

Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del Edificio "Rose Park" en la zona norte de Quito; por tanto, no ha generado una utilidad sujeta al pago del impuesto a la renta. Las pérdidas tributarias acumuladas al 31 de diciembre del 2016 por US\$205 mil, de conformidad con disposiciones legales podrán ser amortizadas con las utilidades generadas en años posteriores.

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

7.3 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\$10 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 de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2016, no superaron el importe acumulado mencionado.

8. ANTICIPOS DE CLIENTES

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

9. PATRIMONIO

Capital social. - El capital social suscrito y pagado consiste de 1.665 acciones de un valor nominal de US\$1,00 cada una.



10. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración	28,828	18,817
Gastos de venta	121,122	30,434
Otros Gastos	<u>2,419</u>	<u>2,536</u>
Total	<u>152,441</u>	<u>51,809</u>

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	2016	2015
	(En U.S. dólares)	
Gastos de administración	28,828	18,817
Gastos de venta	121,122	30,434
Impuestos y contribuciones	818	2,134
Depreciaciones	297	118
Gastos financieros	311	96
Otros gastos	<u>790</u>	<u>491</u>
Total	<u>153,441</u>	<u>51,809</u>

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

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (27 de marzo de 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 27 del 2017 y serán presentados a los accionistas para su aprobación. En orden de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.