

METROURBAN S.A.

**Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de
Diciembre del 2018 e Informe de los Auditores
Independientes**

METROURBAN S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 Empresas
SRI	Servicio de Rentas Internas
US\$	U.S. Dólares

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas

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 2018 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 2018, 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.

Párrafo de énfasis

La Compañía inició el proceso de construcción del Proyecto Roze Park en septiembre del 2015 con un avance de obra y ventas, durante el año 2018, del 99% y 75% respectivamente.

Como se desprende de los estados financieros adjuntos y conforme lo requiere la NIIF para Pymes, la Compañía reconoció como resultados del período 2018 los ingresos por la venta de los departamentos y locales comerciales del proyecto Roze Park así como los costos relacionados con su producción y comercialización.

La finalización del proyecto y liquidación del mismo, se espera concluir durante el segundo semestre del año 2019, por lo que la Administración se encuentra en proceso de evaluación la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta situación.

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:

- Identifiqué y evalúe 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.
- Obtuve 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.
- Evalúe si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluí 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.
- Evalúe 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.

Comuniqué 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 identifiqué en el transcurso de la auditoría.

Quito, abril 20, 2019
RNAE 748


Beatriz Maldonado
Auditor Externo

METROURBAN S.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

		Diciembre 31,	
ACTIVOS	Notas	2018	2017
ACTIVOS CORRIENTES			
Bancos		153.291	34.982
Cuentas por cobrar comerciales	3	99.960	-
Activos por impuestos corrientes		-	151
Inventarios del proyecto	4	1.092.773	3.586.418
Otros cuentas por cobrar		20.391	89.307
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		1.366.415	3.710.858
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Equipos y total activo no corriente	5	618	844
TOTAL ACTIVOS		1.367.033	3.711.702
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	6	407.601	1.731.004
Pasivos por impuestos corrientes	7	49.122	4.011
Anticipo clientes	8	789.634	2.231.229
Beneficios acumulados		-	6.583
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		1.246.357	3.972.827
PATRIMONIO:			
Capital social	9	1.665	1.665
Utilidades retenidas(Déficit acumulado)		119.011	(262.790)
TOTAL PATRIMONIO		120.676	(261.125)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		1.367.033	3.711.702

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 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>Nota</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Ingresos</u>			
Venta de inmuebles		4.031.841	-
Venta de materiales		15.248	-
Total Ingresos		<u>4.047.089</u>	<u>-</u>
 <u>Costos y Gastos:</u>	 10		
Costo de ventas		3.169.692	-
Gastos administrativos y ventas		277.214	56.310
Gastos financieros		125.972	
Otros gastos		3.632	1.150
Total gastos		<u>3.576.510</u>	<u>57.460</u>
 Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta		 470.579	 (57.460)
Impuesto a la renta corriente		88.778	-
 UTILIDAD (PERDIDA) NETA Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		 <u>381.801</u>	 <u>(57.460)</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 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>CAPITAL SOCIAL</u>	<u>UTILIDADES RETENIDAS (DEFICIT ACUMULADO)</u>	<u>TOTAL</u>
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	<u>1.665</u>	<u>(262.790)</u>	<u>(261.125)</u>
Utilidad del año	-	381.801	381.801
Saldos al 31 de diciembre del 2018	<u>1.665</u>	<u>119.011</u>	<u>120.676</u>

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 2018
(Expresado en U.S. Dólares)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
FLUJO DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes	1.679.577	1.026.312
Pagado a proveedores y empleados	(661.612)	(1.292.795)
Intereses pagados	(125.972)	-
Impuesto a la renta corriente	(24.294)	-
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de operación	867.699	(266.483)
FLUJO DE EFECTIVO PROVENIENTE DE EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Prestamos de accionistas y flujo de efectivo (utilizado en) proveniente de actividades de financiamiento	(749.390)	265.594
BANCOS		
Incremento neta del año	118.309	(889)
Saldo al comienzo del año	34.982	35.871
SALDOS AL FINAL DEL AÑO	153.291	34.982

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 2018

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 ancianatos, casas de beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas. Incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

Durante el año 2018, 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, cuyo avance de obra y ventas al 31 de diciembre del 2018, es del 99% y 75% respectivamente.

La finalización del proyecto y liquidación del mismo, se espera concluir durante el segundo semestre del año 2019, por lo que la Administración se encuentra en proceso de evaluación la ejecución de nuevos proyectos inmobiliarios.

Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no cuenta con personal que laboraba directamente para la misma. Los servicios legales y contables son prestados por personal independiente.

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 2018; los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el año terminado al 31 de diciembre del 2018. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

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 período.

2.5 Bancos

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

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 período 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 imponibles 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.

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 reconocen 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. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de cuentas comerciales por cobrar por US\$ 99.960 están relacionadas durante el año 2018 y recuperados durante el primer trimestre del 2019

4. INVENTARIO DE PROYECTOS

Un resumen de inventario de proyectos es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Proyecto en Construcción	-	3.574.268
Proyecto terminado	1.089.002	-
Otros	3.771	12.150
Total	1.092.773	3.586.418

5. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

	Diciembre 31	
	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Costo	1.588	1.588
Depreciación acumulada	(970)	(744)
Total	618	844
<i>Clasificación:</i>		
Muebles y enseres	618	704
Equipos de computación	—	140
Total	618	844

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,	
	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Proveedores locales	265.994	82.059
Préstamos de accionistas (1)	141.607	1.648.945
Total	407.601	1.731.004

(1) Corresponde a préstamos de accionistas, los mismos que generaron intereses del 9,5% anual, con vencimiento en el 2019

7. IMPUESTOS CORRIENTES

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

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
Crédito tributario por impuesto a la renta	-	151
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar	24.294	-
Retenciones de IVA e impuesto a la renta	24.827	4.011
	49.122	4.011

7.1 Conciliación tributaria del impuesto a la renta corriente.- Una reconciliación entre utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	470.580	-
Amortización pérdidas acumuladas	(118.371)	-
Gastos no deducibles	2.904	-
Utilidad gravable	355.113	-
		-
Impuesto a la renta corriente (25%)	88.778	-

7.2 Movimiento de la provisión para el impuesto a la renta.- Los movimientos de la provisión para impuestos a la renta fueron como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Saldo al comienzo del año	(151)	-
Provisión del año	88.778	-
Pagos efectuados	(64.243)	(151)
Saldo al fin de año	<u>24.384</u>	<u>(151)</u>

7.3 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 25% (22% para el año 2017).

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

7.4 Aspectos Tributarios

En el Suplemento del Registro Oficial No. 309 del 21 de agosto del 2018, se expidió la Ley Orgánica para el Fomento Productivos, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; y en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre del 2018, se publicó su Reglamento. Los principales incentivos y formas tributarias se resumen en los siguientes aspectos:

- Se elimina la figura del anticipo del impuesto a la renta mínimo. Si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio corriente fuere inferior al anticipo pagado más las retenciones, el contribuyente tendrá derecho a presentar un reclamo de pago indebido, o una solicitud de devolución de pago en exceso
- Impuesto a la renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, se cambió a una tarifa progresiva sobre las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales, ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el País provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, u otros derechos representativos de capital
- Impuesto al valor agregado, el uso del crédito tributario por el Impuesto al Valor Agregado pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago
- Impuesto a la Salida de Divisas, se incluye como excepción del hecho generador del impuesto a la cancelación de obligaciones mediante la compensación

7.5 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 2018, no superan el importe acumulado mencionado.

8. ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponden a valores entregados por los clientes para el proyecto Inmobiliario "Rose Park". Estos anticipos serán liquidados en su totalidad con la venta de los departamentos.

9. PATRIMONIO

Capital social, El capital social suscrito y pagado consiste de 1.665 acciones de US\$ 1 valor nominal unitario.

10. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Costo de venta de inmuebles	3.161.103	-
Costo de venta de materiales	8.589	-
Gastos de administración y ventas	277.214	56.310
Total	<u>3.446.906</u>	<u>56.310</u>

Un detalle de los costos y gastos del periodo por su naturaleza, es como sigue:

	2018	2017
	(en U.S. Dólares)	
Costo de venta de inmuebles	3.161.103	-
Costo de venta de materiales	8.589	-
Servicios contables y legales	10.126	11.141
Asesoría financiera	27.591	-
Honorarios profesionales	9.968	963
Servicios de auditoría	2.116	4.463
Arriendo oficinas	21.318	12.852
Servicios de limpieza edificio	12.912	-
Servicio de almacenamiento y logística	15.224	-
Servicios de capacitación	22.809	-
Otros servicios administrativos	11.371	6444
Promoción y publicidad	70.157	963
Comisiones pagadas	68.214	15.156
Otros gastos de venta	2.122	-
Impuestos y contribuciones	3.062	3.997
Depreciaciones	225	330
Total	3.446.906	56.310

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

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (15 de abril del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía el 15 de abril del 2019 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.

