METROURBAN S.A.

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

Metrourban S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, en Quito el 27 de octubre de 2014, mediante escritura pública en la notaria septuagésima, 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 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 2016, 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 inicio su obra constructiva en septiembre del año 2015.

El sector de la construcción e inmobiliario 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 61% de un total de ventas estimadas de US$5.9 millones, los cuales se encuentran sustentados con las correspondientes promesas de compra venta notarizadas con los clientes por un total de US$3.6 millones.

De las promesas de compra venta firmadas, la Compañía ha recibido anticipos 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 Roze 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 concretado la venta de tres departamentos adicionales por un valor de US$332 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 Reinoso y como UAF Suplente al Ing. Javier Núñez.

Al 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. 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 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. 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 2016 y 31 de diciembre de 2015; y los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos 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 realizados, lo cual generó una pérdida por US$153 mil y un déficit acumulado de US$205, el mismo que será compensado con los resultados esperados de la venta de los departamentos y locales comerciales del Proyecto Roze 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 corriente

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrrientes 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 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 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, 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 gravable (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 del impuesto corriente* se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. Al 31 de diciembre del 2016, la Compañía se encuentra en proceso de construcción del Edificio Rozé Park ubicado en la zona norte de Quito, por tanto aún no ha generado una utilidad sujeta al pago de 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 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 completa la totalidad de los pagos convenidos y se realiza 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 17 Propiedades, Planta y Equipo;

b) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuestos diferidos con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y

c) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para las PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. La Compañía no aplicado 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...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Bancos	35,871	51,733
Inversiones temporales **(1)**	-	232,953
Total	**35,871**	**284,686**

(1) Al 31 de diciembre del 2015, corresponde a pólizas de acumulación en Banco General Rumiñahui 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,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Costo	1,588	1,016
Depreciación acumulada	(415)	(118)
Total	**1,173**	**898**
Clasificación:		
Muebles y enseres	790	271
Equipo de computación	383	627
Total	**1,173**	**898**

5. PROYECTOS EN PROCESO

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

	...Diciembre 31...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
PROYECTO ROSE PARK		
Obra civil	1,178,430	356,129
Terreno	580,000	580,000
Diseño y Planificación	175,759	97,196
Instalaciones hidro sanitarias y eléctricas	141,791	3,583
Dirección constructiva	67,750	16,800
Acabados	43,374	-
Equipos	33,424	-
Fiscalización	22,571	5,289
Seguridad industrial	19,360	-
Otros	170,803	71,259
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...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Proveedores locales	104,301	71,258
Otras cuentas por pagar:		
Cuentas por pagar accionistas **(1)**	1,383,351	1,208,100
Total	**1,487,652**	**1,279,358**

(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.

7. IMPUESTOS

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

	... Diciembre 31,...	
	2016	2015
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Crédito tributario por impuesto a la renta	151	77
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones de IVA e impuesto a la renta por pagar	12,235	11,138

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 periodo 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 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$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 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 para 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	29,900	18,617
Gastos de venta	121,122	30,434
Otros Gastos	2,419	2,838
Total	153,441	51,889

Un detalle de gastos por su naturaleza es como sigue:

	2016	2015
	(En U.S. dólares)	
Gastos de administración	29,900	18,617
Gastos de venta	121,122	30,434
Impuestos y contribuciones	818	2,134
Depreciaciones	297	118
Gastos financieros	511	95
Otros gastos	793	491
Total	153,441	51,889

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

Entre el 31 de diciembre del 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. APROBACION 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 opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

Ing. Luis Oña
GERENTE GENERAL

Katty Nuñez B.
CONTADORA