1. INFORMACION GENERAL

Metrouurban S.A., es una Compañía, constituida en la República del Ecuador, en Quito el 27 de octubre del 2014, mediante escritura pública en la notaria 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 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 período 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 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 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 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 imponderables 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)	1.648.945	1.383.351
Total	1.731.004	1.487.652

(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	151	151
Pasivos por impuestos corrientes		
Retenciones de IVA e impuestos por pagar	4.011	12.235

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.