

**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 ancianos, 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).<sup>111</sup>

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:

<b>Ítem</b>	<b>vida útil (en años)</b>
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
<b>Total</b>	<b>1.092.773</b>	<b>3.586.418</b>

## 5. EQUIPOS

Un resumen de equipos es como sigue:

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

## 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)	<u>141.607</u>	<u>1.648.945</u>
<b>Total</b>	<b><u>407.601</u></b>	<b><u>1.731.004</u></b>

(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	<u>-</u>	<u>151</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
Impuesto a la renta por pagar	24.294	-
Retenciones de IVA e impuesto a la renta	<u>24.827</u>	<u>4.011</u>
	<u>49.122</u>	<u>4.011</u>

**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	<u>2.904</u>	
Utilidad gravable	<u>355.113</u>	<u>-</u>
		-
Impuesto a la renta corriente (25%)	<u>88.778</u>	<u>-</u>

**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:

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	(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
<b>Total</b>	<b>3.446.906</b>	<b>56.310</b>

#### 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.

  
 Ing. Luis Oña  
 Gerente General

  
 Katty E. Nuñez  
 Contadora General























