

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**URBANDOMCS DESARROLLOS S.A.**

**CONTENIDO:**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**ESTADO DE RESULTADOS**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas de  
URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.

### *Informe sobre los estados financieros*

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de Urbandomus Desarrollos S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa.
2. Los estados financieros del 2013 que se acompañan de Urbandomus Desarrollos S.A. fueron compilados por nosotros, de acuerdo con normas profesionales. Una compilación se limita a presentar en forma de estados financieros, información que constituye la representación de la gerencia, no hemos efectuado una auditoría ni hemos revisado dichos estados financieros y, por consiguiente, no expresamos opinión alguna, ni ninguna forma de certeza sobre los mismos.

### *Responsabilidad de la gerencia por los estados financieros*

3. La gerencia de Urbandomus Desarrollos S.A. es responsable de la preparación y presentación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, y del control interno que la gerencia considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

### *Responsabilidad del auditor*

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2014 basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los requerimientos de ética, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría con el fin de obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de incorrección material.

Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y las revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluyen la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes de la Compañía, para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también incluye la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y de que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para expresar nuestra opinión de auditoría.

**Opinión**

5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la compañía Urbanomus Desarrollos S.A. al 31 de diciembre del 2014, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Abril 22, 2015

Astrileg Cia. Ltda.  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías No. 341

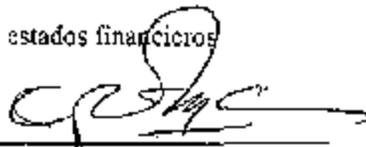
Dra. Cristina Trujillo  
Licencia No. 28301

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en U.S. dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y bancos	3	53,718	73
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	4	124,241	110,370
Activos por impuestos corrientes	8	339	339
Total activos corrientes		<u>178,298</u>	<u>110,782</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Propiedades de inversión	5	1,424,440	-
Activos por impuestos diferidos	8	144	-
Total activos no corrientes		<u>1,424,584</u>	<u>-</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>1,602,882</u>	<u>110,782</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Obligaciones financieras	6	207,904	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	142,799	107,185
Pasivos por impuestos corrientes	8	134	33
Obligaciones acumuladas	9	992	-
Total pasivos corrientes		<u>351,829</u>	<u>107,218</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Obligaciones por beneficios definidos y total	10	1,190	-
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>353,019</u>	<u>107,218</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	12	826,900	800
Aportes futuras capitalizaciones	12	857,341	364,001
Resultados acumulados	12	(434,378)	(361,237)
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>1,249,863</u>	<u>3,564</u>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<u>1,602,882</u>	<u>110,782</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General

  
Srta. Elizabeth Acosta  
Contadora General

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADOS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2014  
(Expresado en U.S. dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
INGRESOS ORDINARIOS	13	2,368	-
<b>GASTOS</b>			
Gastos de administración	14	(38,330)	(3,207)
Gasto de ventas	14	(33,308)	-
Gastos financieros	15	(3,561)	(5)
<b>PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>		<b>(72,831)</b>	<b>(3,212)</b>
Impuesto a la renta:			
Corriente	8	(454)	(349)
Diferido	8	144	-
Total		(310)	(349)
<b>PÉRDIDA DEL EJERCICIO</b>		<b>(73,141)</b>	<b>(3,212)</b>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General

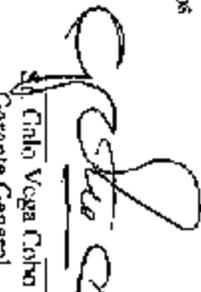
  
Srta. Elizabeth Acosta  
Contadora General

**URRANDOMIUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**  
(Expresado en U.S. dólares)

	Capital social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldo al 31 de diciembre del 2012 (NO AUDITADO)	800	148,101	(358,025)	(9,124)
Aportes futuras capitalizaciones	-	15,900	-	15,900
Pérdida del ejercicio	-	-	(3,212)	(3,212)
Saldo al 31 de diciembre del 2013 (NO AUDITADO)	800	364,001	(361,237)	3,564
Aumento de capital mediante compensación acreencias	826,100	-	-	826,100
Aporte futuras capitalizaciones	-	493,340	-	493,340
Pérdida del ejercicio	-	-	(73,141)	(73,141)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	826,900	857,341	(434,378)	1,249,863

Ver notas a los estados financieros

  
Galo Vega Cobo  
Gerente General

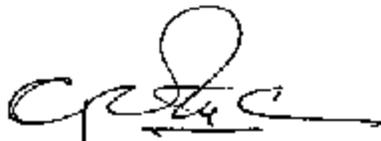
  
Srta. Elizabeth Acosta  
Contadora General

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014  
(Expresado en U.S. dólares)**

	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Pagado a proveedores y empleados		(45,776)	(22,984)
Interés pagado		(3,483)	(5)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(49,259)</u>	<u>(22,989)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión y total	5		
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(1,424,440)</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Obligaciones financieras	6	207,904	
Aportes futuras capitalizaciones	12	493,340	15,900
Capital pagado	12	826,100	
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>1,527,344</u>	<u>15,900</u>
<b>EFFECTIVO Y BANCOS</b>			
Aumento / disminución neto del efectivo y bancos		53,645	(7,089)
Saldos al comienzo del año		<u>73</u>	<u>7,162</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	3	<u>53,718</u>	<u>73</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General

  
Sr.a. Elizabeth Acosta  
Contadora General

## **URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014**

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

Urbandomus Desarrollos S.A. se constituyó en la ciudad de Quito el 25 de octubre del 2010. Su objeto social comprende actividades de asesoramiento empresarial en materia de gestión; construcción de calles y carreteras; y, construcción de toda clase de proyectos inmobiliarios turísticos y hoteleros.

#### **2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros de la Compañía son aquellas descritas en los siguientes incisos y se han aplicado en forma consistente para los años presentados.

##### **2.1 BASES DE PRESENTACIÓN**

**Bases de presentación y cumplimiento.-** Los estados financieros adjuntos de Urbandomus Desarrollos S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2014 y sus respectivas notas. La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF y surgen de los registros contables de la Compañía que son presentados en la moneda funcional en el Ecuador (dólar estadounidense). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico; el cual generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.2 JUICIOS, ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS**

Ciertos saldos incluidos en los estados financieros involucran el uso de juicios y estimaciones en la aplicación de las políticas contables. Estos juicios y estimaciones se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales, pero se ha aplicado la mejor estimación y criterio para su reconocimiento.

El principal juicio y supuesto en relación con hechos futuros propensos a variaciones a la fecha de los estados financieros y que por su naturaleza pueden causar ajustes a las cifras de los activos y pasivos en los estados financieros del próximo año, se presentan a continuación:

**Activos por impuesto a la renta diferido.-** Los activos por impuesto a la renta diferido han sido reconocidos considerando que existe una probabilidad razonable de su realización a través de su aplicación a utilidades fiscales futuras derivado de la tendencia histórica de los resultados de la Compañía.

### 2.3 EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos reconocidos en los estados financieros comprenden el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

### 2.4 PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas (incluyendo las propiedades de inversión en construcción para dichos propósitos) y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Posterior a su reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, excepto para aquellas propiedades de inversión clasificadas como mantenidas para la venta (o sean incluidas en un grupo de activos para su disposición que sea clasificado como mantenido para la venta) en cuyo caso serán medidas de acuerdo con la NIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

### 2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta constituye la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

**Impuesto corriente.-** Se basa en la utilidad gravable 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 no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto de impuesto corriente se calcula utilizando la tasa de impuesto a la renta al final de cada período aprobada por la Autoridad Tributaria.

**Impuestos diferidos.-** Se calculan sobre las diferencias temporarias (imponibles o deducibles) existentes a la fecha del balance que nacen de la comparación entre la base tributaria de activos y pasivos y sus valores en libros para propósitos del reporte financiero. Los activos por impuestos diferidos son reconocidos por todas las diferencias temporarias deducibles, pérdidas tributarias a compensar, entre otras, en la medida en que sea probable recuperar dichos importes con la utilidad gravable contra las cuales las diferencias temporarias deducibles pueden ser utilizadas. Los pasivos por impuestos diferidos son reconocidos generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles.

En general, los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele y se presentan netos en los estados financieros. La Compañía realiza la compensación de activos con pasivos por impuestos, solo si se tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos frente a la autoridad tributaria.

**Impuestos corrientes y diferidos.-** Se reconocen como ingreso o gasto, y se registran en el resultado del año, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera de los resultados, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera de los resultados.

### 2.6 PROVISIONES

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del

importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

## 2.7 BENEFICIOS A EMPLEADOS

**Obligaciones por beneficios definidos: (Jubilación patronal y desahucio).**- El importe de las obligaciones por beneficios definidos es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, realizado por un profesional independiente (actuario).

- Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuario se reconocen inmediatamente en los resultados del año.

El importe de las obligaciones de beneficios definidos es reconocido en los resultados del ejercicio hasta que el trabajador adquiera su derecho a aplicar a dichos beneficios, en cuyas circunstancias se realizará el pago contra la provisión constituida para el efecto.

**Vacaciones.**- La compañía registra un pasivo y un gasto para reconocer la provisión de las vacaciones de sus trabajadores considerando el tiempo de la prestación de su servicio al final del período. Este beneficio se liquida contra la provisión constituida para el efecto al momento en que el trabajador goza de su derecho a tomar sus vacaciones.

## 2.8 ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Un arrendamiento operativo es aquel en el cual no se transfieren todos los riesgos y ventajas derivados de la utilización del bien objeto del arrendamiento. El importe del arrendamiento se pacta por acuerdo entre las partes y se reconoce un gasto de línea lineal por el período estipulado en el acuerdo.

## 2.9 INGRESOS

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar por la venta de bienes y servicios, considerando el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

**Ingresos por prestación de servicios.**- Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen de acuerdo a su grado de realización en base al cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio. Adicionalmente, los ingresos son reconocidos en la medida en que se espere obtener beneficios económicos y el grado de realización de la transacción, al final del período sobre el que se informa, pueda ser medido de forma fiable.

**Ingresos financieros.**- Los ingresos por intereses son reconocidos a medida que los intereses son devengados en función del monto invertido o que está pendiente de pago y de la tasa de interés efectiva.

## 2.10 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función de su devengamiento, independientemente de la fecha en que se haya realizado su pago y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

## 2.11 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en 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.

Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

## 2.12 ACTIVOS FINANCIEROS

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros medidos a su valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

**Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.-** Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento inicial, los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado, menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro. El período de crédito promedio sobre la venta de bienes es de 45 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluirán una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

**Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-** El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados como gasto o ingreso.

**Baja de un activo financiero.-** Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al

activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, la Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

## 2.13 PASIVOS FINANCIEROS

**Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía.-** Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **Pasivos financieros medidos al costo amortizado.-** Los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su costo, neto de los costos que se hayan incurrido en la transacción. Posteriormente, se miden a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (neto de los costos necesarios para su obtención) y el valor del reembolso, se reconoce en el estado de resultados durante la vida del acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

**Préstamos.-** Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsiguientemente a su costo amortizado usando el método de interés efectivo.

**Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.-** Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 45 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

**Baja de un pasivo financiero.-** Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado. Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

## 2.14 MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

### EFFECTIVOS PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

#### Normas enmendadas

NIF 10	Estados financieros consolidados
NIF 12	Revelación de intereses en otras entidades
NIC 27	Estados financieros consolidados y separados
NIC 32	Compensación de activos financieros y pasivos financieros
NIC 36	Revelaciones de la cantidad recuperable para activos no financieros
NIC 39	Novación de derivados y continuación de la contabilidad de cobertura

#### Interpretaciones nuevas

CINIF 21	Gravámenes
----------	------------

### DISPONIBLES PARA ADOPCIÓN TEMPRANA PARA LOS AÑOS QUE TERMINAN EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>Normas nuevas o enmendadas</u>	<u>Efectiva a partir de</u>	
NIF 1	Exención del requerimiento para re-emitar la información comparativa para la NIF 9	Concurrente con la adopción de la NIF 9
NIF 7	Revelaciones adicionales de la contabilidad de cobertura que resultan de la introducción sobre la contabilidad de cobertura en la NIF 9	Concurrente con la adopción de la NIF 9
NIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIF 10	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando esta no constituya un negocio	Enero 1, 2016
NIF 11	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la adquisición de un interés en una operación conjunta cuando la actividad constituye un negocio	Enero 1, 2016
NIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Enero 1, 2016
NIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes	Enero 1, 2017
NIC 16	Enmiendas para aclarar los métodos aceptables de depreciación y amortización	Enero 1, 2016
NIC 38		
NIC 16	Enmiendas para aclarar la contabilidad para las plantas que producen frutos agrícolas	Enero 1, 2016
NIC 41		
NIC 28	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando esta no constituya un negocio	Enero 1, 2016

*Continúa...*

... Continuación

NIC 39	Enmiendas a la contabilidad de coberturas	Concurrente con la adopción de la NIIF 9
Varios	Mejoramientos anuales Ciclo 2010-2012	Julio 1, 2014
Varios	Mejoramientos anuales Ciclo 2011-2013	Julio 1, 2014

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Bancos y total	<u>53,718</u>	<u>73</u>

Al 31 de diciembre de 2014 no existían restricciones de uso sobre los saldos del efectivo.

4. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar se componen de lo siguiente:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por cobrar relacionadas:		
Alexxiapharma S.A. (Nota 16)	115,752	107,971
Otras cuentas por cobrar:		
Accionistas (Nota 16)	5,969	-
Anticipos proveedores	-	31
Empleados	152	-
Otras cuentas por cobrar	<u>2,368</u>	<u>2,368</u>
Total	<u>124,241</u>	<u>110,370</u>

La gerencia de la Compañía considera que el importe en libros de las cuentas por cobrar y otras cuentas a cobrar se aproxima a su valor razonable.

5. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión corresponden a los terrenos adquiridos según el siguiente detalle:

- Con fecha 05 de marzo del 2014, la compañía Alexxiapharma S.A. cede y transfiere a favor de la compañía Urbanomus Desarrollos S.A. el dominio y posesión del lote de terreno signado con el número diecisiete y sus construcciones existentes, de la segunda

urbanización, ubicado en la Av. Gaspar de Villarroel valorado en trescientos treinta y tres mil setecientos sesenta y cuatro dólares de los Estados Unidos de América con setenta y dos centavos (USD 333.764.72), como pago parcial de la deuda que mantiene la compañía Alexxiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.

- Con fecha 05 de marzo del 2014, como parte de pago la compañía Alexxiapharma S.A. cede y transfiere a favor de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A. el dominio y posesión del lote de terreno signado con el número doce de la segunda urbanización de los oficiales de la Policía Nacional, ubicado en la Av. Jorge Drom; las partes de mutuo acuerdo establecen que el valor total entregado en dación en pago en doscientos once mil novecientos sesenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con once centavos (USD 211.969.11), valor que es imputado en su totalidad para cancelar parte de la deuda que tiene la compañía Alexxiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.
- Con fecha 07 de noviembre del 2014, los cónyuges señores Xavier Enrique Cajiao Flores y Patricia Ivetth Carvajal Ruiz venden y dan en perpetua enajenación a favor de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A. el dominio y posesión del lote de terreno número catorce de la segunda urbanización de la Cooperativa de Vivienda "Oficiales de la Policía Nacional"; las partes de mutuo acuerdo establecen que el precio total del lote de terreno número catorce, se fija en la suma cuatrocientos cincuenta y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD 455,000).
- Con fecha 22 de mayo del 2014, como dación de pago la compañía Alexxiapharma S.A. cede y transfiere a favor de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A. el dominio y posesión de la primera, segunda y tercera planta del Edificio Vázquez, construido sobre el lote de terreno signado con el número dieciocho, ubicado en la calle Jorge Drom; las partes de mutuo acuerdo establecen que el valor total entregado en dación en pago en cuatrocientos veinte y tres mil setecientos cinco dólares de los Estados Unidos de América con setenta y dos centavos (USD 423.705.72), valor que es imputado en su totalidad para cancelar parte de la deuda que tiene la compañía Alexxiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.

## 6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La obligación financiera es la siguiente:

	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)
Banco Produbanco y total	<u>207,904</u>

Constituye un préstamo con el Banco Produbanco, a una tasa de interés referencial del 8.50%; su plazo de pago es de 6 meses. El capital más los intereses se pagarán mediante un solo dividendo al final del plazo. Este préstamo deberá garantizarse con prendas y/o hipotecas, si fuera el caso.

## 7. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	2014	NO AUDITADO 2013
	(en U.S. dólares)	
<b>Cuentas por pagar:</b>		
Alexxiapharma S.A. (Nota 16)	113,491	75,395
Roddome Pharmaceutical S.A.	27,700	27,700
Proveedores Locales	1,045	1,722
Subtotal	<u>142,236</u>	<u>104,817</u>
<b>Otras cuentas por pagar:</b>		
JESS por pagar	563	-
Otras cuentas por pagar	-	2,368
Total	<u>142,799</u>	<u>107,185</u>

## 8. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

**Activos y Pasivos por impuestos corrientes.**- Los activos y pasivos por impuestos corrientes se resumen seguidamente:

	2014	NO AUDITADO 2013
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente y total	<u>339</u>	<u>1</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	134	31
Retenciones en la fuente de IVA por pagar	-	2
Total	<u>134</u>	<u>33</u>

**Impuesto a la renta reconocida en los resultados.**- La conciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Utilidad antes de impuesto a la renta	(72,831)	(3,212)
Gastos no deducibles	<u>1,356</u>	<u>750</u>
Pérdida gravable	<u>(71,475)</u>	<u>(2,462)</u>
Anticipo calculado impuesto renta (1)	<u>454</u>	<u>349</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	454	349
Impuesto a la renta diferido	<u>(144)</u>	<u>-</u>
Total	<u>310</u>	<u>349</u>

(1) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2014 fue de USD 454, debido a la pérdida gravable la Compañía no genera impuesto a la renta causado; en consecuencia, la Compañía registró USD 454 en resultados como impuesto a la renta.

Las declaraciones de impuestos conforme lo mencionado en las disposiciones legales para el efecto, son susceptibles de ser revisadas por parte de la Administración Tributaria.

Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta al 31 de diciembre fueron como sigue:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Saldo al inicio del año	(339)	(339)
Provisión del año	454	349
Impuestos anticipados	<u>(454)</u>	<u>(349)</u>
Saldo a favor de la Compañía	<u>(339)</u>	<u>(339)</u>

Los impuestos anticipados corresponden a los pagos efectuados por anticipo pagado, retenciones en la fuente.

**Saldo del impuesto diferido.**- Los movimientos de activos por impuestos diferidos fueron como sigue:

	<u>2014</u>	
	Reconocido	Saldo al fin
	en los	del año
	resultados	
	<u>del año</u>	
Activos por impuestos diferidos en relación a:		
Provisión de jubilación patronal y total	<u>-</u>	<u>144</u>
	<u>144</u>	<u>144</u>

### **Reformas Tributarias**

Con fecha 19 de diciembre del 2014 en el Suplemento del RO No. 405 se publica la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal y su respectivo Reglamento, en los cuales se establecen reformas al Código Orgánico Tributario, a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, al Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y a la Ley Reformativa para la Equidad Tributaria, a la Ley de Minería, a la Ley Orgánica de Discapacidades que rigen a partir de enero del 2015.

Las reformas principales se relacionan con los siguientes aspectos:

- Para las sociedades que tengan accionistas, socios, partícipes, beneficiarios o similares residentes establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menos imposición se modifica la tarifa impositiva de impuesto a la renta. La tarifa será entre el 22% y el 25%, dependiendo del domicilio del accionista de la empresa.
- Para efectos tributarios se permite el reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos.
- Para los contribuyentes que revaluaron sus activos fijos la depreciación correspondiente no será deducible.
- Se establecen nuevos porcentajes de base imponible para los pagos al exterior por primas de cesión o reaseguros contratados con sociedades que no tengan establecimiento permanente o representación en el Ecuador.
- Se establecen límites para la deducibilidad de los gastos incurridos por: i) regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría prestados por partes relacionadas del exterior; ii) promoción y publicidad; iii) remuneraciones pagadas a los ejecutivos.
- Se extiende a 10 años el período de exoneración del pago de impuesto a la renta, en el caso de inversiones nuevas y productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas. Este plazo se extiende por 2 años más en caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.
- Se establecen condicionantes para la deducibilidad de los valores registrados por deterioro de los activos financieros correspondientes a créditos incobrables generados en el ejercicio fiscal que se originaron en operaciones del giro ordinario del negocio;
- Se establece la tarifa y la forma de determinar el impuesto a la renta sobre la utilidad en la enajenación de acciones y otros derechos representativos de capital.
- Se fija en el 35% la tasa de retención en la fuente en remesas a paraísos fiscales.

### **9. OBLIGACIONES ACUMULADAS**

Las obligaciones acumuladas se detallan seguidamente:

	2014 (en U.S. dólares)
Beneficios sociales y total	<u>992</u>

## 10. OBLIGACIÓN POR BENEFICIOS DEFINIDOS

**Jubilación patronal.**- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, existe la obligación por parte del empleador de otorgar jubilación patronal sin perjuicio de la jubilación que les corresponde por parte de IPSS a los trabajadores que por veinte años o más hubieron prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores sin perjuicio de la jubilación que les corresponde en su condición de afiliados al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social.

**Provisión por desahucio.**- Conforme a disposiciones del Código del Trabajo Ecuatoriano, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicio prestados a la misma empresa o empleador.

Dichas provisiones anualmente se llevan a los resultados del ejercicio y están sustentadas en un estudio actuarial realizado por un profesional independiente debidamente calificado por la autoridad competente.

Un resumen de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	<u>2014</u> (en U.S. dólares)
Jubilación patronal	655
Provisión por desahucio	<u>535</u>
<b>Total</b>	<b><u>1,190</u></b>

El movimiento en el valor presente de las obligaciones por beneficios definidos se detalla seguidamente:

	<u>2014</u>		
	<u>Jubilación patronal</u>	<u>Provisión por desahucio</u> (en U.S. dólares)	<u>Total</u>
Saldos al inicio del año	-	-	-
Costo del período corriente	612	500	1,112
Costo financiero	<u>43</u>	<u>35</u>	<u>78</u>
Saldos al fin del año	<u>655</u>	<u>535</u>	<u>1,190</u>

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados el 31 de diciembre de 2014 por un actuario independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y el costo del servicio anterior fueron calculados utilizando el método de la unidad de crédito proyectada. Bajo este método los beneficios definidos deben ser atribuidos al período de servicio del empleado y basados en la fórmula del plan, de tal suerte que se atribuye la misma cantidad de beneficio a cada año de servicio, considerando el uso de hipótesis

actuariales para calcular el valor presente de dichos beneficios. Estas hipótesis reflejan el valor de dinero a través del tiempo, el incremento salarial y las probabilidades de pago de estos beneficios.

Las presunciones principales usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

	<u>2014</u>
	%
Tasa(s) de descuento	6.54
Tasa(s) esperada de incremento salarial	3.00

## 11. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus operaciones, la Compañía está expuesta a diversos riesgos relacionados con los instrumentos financieros: riesgo de crédito, de liquidez, de capital, entre otros.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía permiten identificar y analizar los riesgos, determinan su magnitud, proponen controles y medidas adecuadas, y su aplicación de manera efectiva.

El Directorio revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

### **Riesgo de liquidez**

La Compañía monitorea su riesgo de liquidez usando una herramienta de planificación de liquidez recurrente. Esta herramienta considera el vencimiento de los activos financieros (Ej. Cuentas por cobrar, otros activos financieros) y los flujos de efectivo proyectados operacionales.

### **Riesgo de tipo de cambio**

La Compañía realiza la totalidad de sus operaciones en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, consecuentemente, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

### **Riesgo de gestión de capital**

La Compañía administra de manera activa una base de capital para cubrir los riesgos inherentes en sus actividades. La adecuación del capital de la Compañía es monitoreada usando los ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Los objetivos de la Compañía cuando maneja capital son: Salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando de manera que continúe brindando retornos a los accionistas y beneficios a los otros participantes; y, mantener una fuerte base de capital para apoyar el desarrollo de sus actividades.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

A continuación se presentan las categorías de instrumentos financieros mantenidos por la Compañía:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo amortizado:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	53,718	73
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>124,241</u>	<u>110,370</u>
Total	<u>177,959</u>	<u>110,443</u>
Pasivos financieros al costo amortizado:		
Obligaciones financieras	207,904	-
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	<u>142,799</u>	<u>107,185</u>
Total	<u>350,703</u>	<u>107,185</u>

## 12. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2014 el capital suscrito y pagado es de USD 826,900 dividido en ochocientos veinte y seis mil novecientas acciones ordinarias y nominativas de USD 1 dólar cada una.

**Pérdida por acción.-** Al 31 de diciembre de 2014 y 2013 un detalle de las pérdidas por acción es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Pérdida del período	(73,141)	(3,212)
Promedio ponderado de número de acciones	826,900	800
Pérdida básica por acción	(0.09)	(4.02)

La pérdida básica por acción ha sido calculada dividiendo el resultado del período atribuible, para el número promedio ponderado de acciones comunes en circulación durante el ejercicio.

### APORTES FUTURAS CAPITALIZACIONES

La Ley de Compañías faculta a las entidades sujetas a su control a realizar aumentos a su capital que pueden provenir de numerario, especies, sean estos bienes muebles o inmuebles que

correspondan a la actividad de la compañía, capitalización de reservas, o compensación de créditos. Estos aportes deben ser capitalizados en un plazo no mayor a doce meses a partir de su constitución.

### RESULTADOS ACUMULADOS

Esta cuenta comprende los Resultados Acumulados ordinarios de cada ejercicio que no han sido capitalizados, apropiados en otras reservas o que no han sido distribuidos a los accionistas. Un resumen de los resultados acumulados es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Resultados acumulados	(361,237)	(358,025)
Pérdida del ejercicio	<u>(73,141)</u>	<u>(3,212)</u>
Total	<u>(434,378)</u>	<u>(361,237)</u>

### 13. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)
Otros ingresos y total	<u>2,368</u>

Al 31 de diciembre del 2014 la compañía no ha generado ingresos por cuanto los proyectos inmobiliarios no han empezado aun su ejecución.

### 14. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos operativos al 31 de diciembre se resumen:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración	38,330	3,207
Gasto de ventas	<u>33,308</u>	<u>-</u>
Total	<u>71,638</u>	<u>3,207</u>

El detalle de costos y gastos por su naturaleza es el siguiente:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados (1)	33,919	
Honorarios	2,710	437
Vigilancia	7,760	-
Suministros de oficina	184	38
Impuestos y contribuciones	7,746	78
Viajes viáticos	1,676	-
Arrendos (2)	10,080	-
Otros gastos	<u>7,563</u>	<u>2,654</u>
Total	<u>71,638</u>	<u>3,207</u>

(1) **GASTOS POR BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS.**- El siguiente es un detalle de los gastos por beneficios a empleados:

	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)
Sueldos	25,550
Bonificaciones e indemnizaciones	500
Beneficios sociales	3,589
Jubilación patronal y desahucio	1,112
Aportes patronal al IESS	<u>3,168</u>
Total	<u>33,919</u>

Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía cuenta con un empleado.

**(2) ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Con fecha 03 de enero del 2013 firman un contrato de arrendamiento el señor Xavier Cajiao Flores y Alexxiapharma, por un plazo de un año a partir de la fecha en que se suscribe el contrato renovándose por un año más. El canon de arrendamiento es de USD 900 cada mes. (Dicho terreno fue comprado por Urbandomus).

## 15. GASTOS FINANCIEROS

Un detalle de costos financieros al 31 de diciembre, es como sigue:

	<u>2014</u>	<u>NO AUDITADO</u> <u>2013</u>
	(en U.S. dólares)	
Gasto interés	2,904	-
Otros financieros	579	5
Costo financiero jubilación patronal y desahucio	78	-
Total	<u>3,561</u>	<u>5</u>

## 16. COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Las operaciones entre la Compañía, sus accionistas y sus compañías relacionadas, forman parte de las transacciones habituales de la Compañía en cuanto su objeto y condiciones.

### (a) Accionistas

Los accionistas de la Compañía al 31 de diciembre de 2014 se detallan seguidamente:

Nombre de accionista	Número de acciones	% Participación
Alexxia LLC	687,960	83
Galo Iván Vega Cobo	<u>138,940</u>	<u>17</u>
Total	<u>826,900</u>	<u>100</u>

### (b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2014, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

<u>Descripción</u>	<u>Naturaleza</u>	<u>Origen</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
(en U.S. dólares)				
<b>Cuentas por Cobrar (Nota 4)</b>				
Alexxiapharma S.A.	Administración Control	Local	<u>115,752</u>	<u>107,971</u>
Alexxia LC	Administración Control	Exterior	<u>5,969</u>	-
<b>Cuentas por Pagar (Nota 7)</b>				
Alexxiapharma S.A.	Administración	Local	-	-

	Control	<u>113,491</u>	<u>75,395</u>
(c) <b>Administración y alta dirección</b>			

Los miembros de la alta Administración y demás personal clave de la gerencia, así como los accionistas que la representen, no han participado al 31 de diciembre de 2014 y 2013 en transacciones no habituales y/o relevantes.

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 22 del 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

**18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2014 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 22 de abril del 2015 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación.