

"URBANDOMUS DESARROLLOS S.A."

**ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

"URBANDOMUS DESARROLLOS S.A."

CONTENIDO:

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL

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 2015 y los correspondientes estados de resultados integrales, 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 otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración por los estados financieros

2. La Administración 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 (NIIF), 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

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos al 31 de diciembre de 2015 basada en nuestra auditoría. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). 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 errores materiales.

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

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de Urbandomus Desarrollos S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Marzo 30, 2016



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

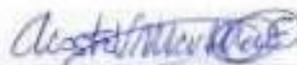


Dra. Cristina Trujillo
Socia
Licencia No. 28301

URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U.S. dólares)**

ACTIVOS	Notas	2015	2014
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	3	52,345	53,718
Cuentas por cobrar	4	124,917	124,241
Activos por impuestos corrientes	8	339	339
Total activos corrientes		<u>177,601</u>	<u>178,298</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Propiedades de inversión	5	1,549,551	1,424,440
Activos por impuestos diferidos	8	-	144
Total activos no corrientes		<u>1,549,551</u>	<u>1,424,584</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1,727,152</u>	<u>1,602,882</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTES:			
Obligaciones financieras	6	149,930	207,904
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	7	151,211	142,799
Pasivos por impuestos corrientes	8	7	134
Obligaciones acumuladas	9	-	992
Total pasivos corrientes		<u>301,148</u>	<u>351,829</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones por beneficios definidos y total	10	-	1,190
TOTAL PASIVOS		<u>301,148</u>	<u>353,019</u>
PATRIMONIO:			
Capital social	12	826,900	826,900
Aportes futuras capitalizaciones	12	1,102,452	857,341
Resultados acumulados	12	(503,348)	(434,378)
TOTAL PATRIMONIO		<u>1,426,004</u>	<u>1,249,863</u>
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		<u>1,727,152</u>	<u>1,602,882</u>

Ver notas a los estados financieros

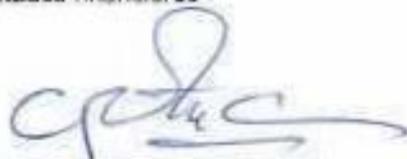
Sr. Galo Vega Cobo
Gerente GeneralSrta. Elizabeth Acosta
Contadora General

URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.

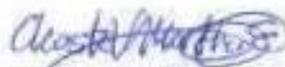
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2015
(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	2015	2014
INGRESOS ORDINARIOS	13	1,253	2,368
GASTOS			
Gastos de administración	14	(17,738)	(38,330)
Gasto de ventas	14	(25,891)	(33,308)
Gastos financieros	15	<u>(17,408)</u>	<u>(3,561)</u>
PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		(59,784)	(72,831)
Impuesto a la renta:			
Corriente	8	(9,042)	(454)
Diferido	8	<u>(144)</u>	<u>144</u>
Total		<u>(9,186)</u>	<u>(310)</u>
PÉRDIDA DEL EJERCICIO		<u>(68,970)</u>	<u>(73,141)</u>

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo
Gerente General



Srta. Elizabeth Acosta
Contadora General

URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U.S. dólares)**

	Capital Social	Aportes para futuras capitalizaciones	Resultados acumulados	Total
Saldos 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)
Saldos al 31 de diciembre del 2014	826,900	857,341	(434,378)	1,249,863
Aporte futuras capitalizaciones	-	245,111	-	245,111
Pérdida del ejercicio	-	-	(68,970)	(68,970)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	826,900	1,102,452	(503,348)	1,426,004

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo
Gerente General

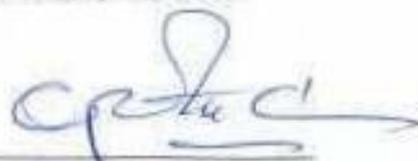


Srta. Elizabeth Acosta
Contadora General

URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en U.S. dólares)**

	Notas	2015	2014
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Pagado a proveedores y empleados		(96,717)	(45,776)
Interés pagado		<u>(16,682)</u>	<u>(3,483)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación		<u>(113,399)</u>	<u>(49,259)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión y total			
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(125,111)</u>	<u>(1,424,440)</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Obligaciones financieras		(57,974)	207,904
Préstamos por pagar accionistas		50,000	-
Aportes futuras capitalizaciones		245,111	493,340
Capital pagado		<u>-</u>	<u>826,100</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento		<u>237,137</u>	<u>1,527,344</u>
EFFECTIVO Y BANCOS			
Aumento / disminución neto del efectivo y bancos		(1,373)	53,645
Saldo al comienzo del año		<u>53,718</u>	<u>73</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	3	<u>52,345</u>	<u>53,718</u>

Ver notas a los estados financieros

Sr. Galo Vega Cobo
Gerente GeneralSrta. Elizabeth Acosta
Contadora General

URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

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

Declaración de cumplimiento y bases de presentación y revelación.- Los estados financieros adjuntos de Urbandomus Desarrollos S.A. comprenden los estados de situación financiera, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 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 cuál generalmente se basa en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

Cambios en las políticas contables

Normas nuevas y modificadas adoptadas por la Compañía

No hay NIIF o interpretaciones CINIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio financiero que comienza a partir de 1 de enero de 2015 que se espere que tengan un efecto significativo sobre la Compañía.

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas o modificaciones, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

MODIFICACIONES E INCORPORACIÓN DE NUEVAS NORMAS FINANCIERAS PRONUNCIAMIENTOS RECIENTES

Las mejoras anuales que se han realizado a las Normas Internacionales de Información Financiera, NIIF 2015, así como nuevas normas, modificaciones e interpretaciones publicadas que todavía no han entrado en vigencia se indican seguidamente y son de aplicación obligatoria a partir de las fechas señaladas:

<u>Mejoramientos anuales Ciclo 2012-2014</u>		<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 5	Activos no corrientes mantenidos para la venta y operaciones discontinuadas	Enero 1, 2016
NIIF 7	Instrumentos Financieros: Información a revelar	Enero 1, 2016
NIC 19	Beneficios a los empleados	Enero 1, 2016
NIC 34	Información Financiera Intermedia	Enero 1, 2016
<u>Normas nuevas o enmendadas</u>		<u>Efectiva a partir de</u>
NIIF 7	Revelaciones adicionales y enmiendas por consecuencia resultantes del NIIF 9	Enero 1, 2018
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos	
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Enero 1, 2016
NIIF 12 y NIC 28	Inversiones en asociadas y negocios conjuntos Entidades de inversión: Aplicación de la excepción de consolidación	
NIIF 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
NIIF 14	Cuentas regulatorias diferidas	Enero 1, 2016
NIIF 15	Ingresos ordinarios provenientes de contratos con los clientes	Enero 1, 2018
NIC 1	Presentación de estados Financieros	Enero 1, 2016
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 27	Estados Financieros Separados	Enero 1, 2016
NIC 28	Enmiendas para aclarar la contabilidad para la pérdida de control de una subsidiaria cuando esta no constituya un negocio	Enero 1, 2016
NIC 39	Enmiendas a la contabilidad de coberturas	Concurrente con la adopción de la NIIF 9

La Administración de la Compañía basada en la naturaleza de sus operaciones, considera que la adopción de las enmiendas, interpretaciones y normas nuevas mencionadas no tendrán un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

2.2 ESTIMACIONES Y SUPUESTOS SIGNIFICATIVOS

Conforme a las NIIF, la preparación de los estados financieros requiere el uso de estimaciones contables. También implica a que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. Estas 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.

Los principales supuestos en relación con hechos futuros y otras fuentes de las estimaciones propensas 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 fácilmente convertibles al efectivo.

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 NIIF 5 Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

2.5 IMPUESTOS

El gasto por impuesto a la renta representa 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 Urbandomus Desarrollos S.A. 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. Para determinar esta estimación se emplea el criterio técnico de un especialista para soporte de la provisión registrada.

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 (actuaria).

Las ganancias o pérdidas actuariales que puedan surgir de los cambios en las hipótesis actuariales aplicadas por el actuaria 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 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.

2.9 COSTOS Y GASTOS

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. 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.

2.10 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.

2.11 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 a valor razonable, se miden al costo amortizado, menos una estimación de deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando las cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar son dadas 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 estimación para reducir su valor al de probable realización. Dicha estimación se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

2.12 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 subsecuentemente 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 ocurren.

3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Bancos y total	<u>52,345</u>	<u>53,718</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 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:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Otras cuentas por cobrar:		
Alexiapharma S.A. (Nota 16)	116,580	115,752
Accionistas (Nota 16)	5,969	5,969
Empleados	-	152
Otras cuentas por cobrar	<u>2,368</u>	<u>2,368</u>
Total	<u>124,917</u>	<u>124,241</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 27 de enero del 2015, como dación de pago la compañía Alexiapharma S.A. cede y transfiere a favor de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A. el dominio y posesión de la planta baja 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 ciento veinticinco mil ciento once dólares de los Estados Unidos de América con veinte y cuatro centavos (USD 125,111.24), valor que es imputado en su totalidad para cancelar parte de la deuda que tiene la compañía Alexiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.
- Con fecha 05 de marzo del 2014, la compañía Alexiapharma 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 diecisiete y sus construcciones existentes, de la segunda urbanización, ubicado en la Av. Gaspar de Villarreal 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 Alexiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.
- Con fecha 05 de marzo del 2014, como parte de pago la compañía Alexiapharma 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 Alexiapharma 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 Iveth 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 Alexiapharma 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 Alexiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.

6. OBLIGACIONES FINANCIERAS

La obligación financiera es la siguiente:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(en U.S. dólares)	
Obligaciones financieras:		
Banco Produbanco y total	<u>149,930</u>	<u>207,904</u>

Constituye un préstamo con el Banco Produbanco, a una tasa de interés referencial del 9.02%; su plazo de pago es de 3 meses. El capital más los intereses se pagarán mediante un solo dividendo al final del plazo. El mismo que se encuentra garantizado por Terrenos y construcción por USD 451,183.

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:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Alexiapharma S.A. (Nota 16)	73,130	113,491
Roddome Pharmaceutical S.A.	27,700	27,700
Proveedores locales	381	1,045
Otras cuentas por pagar:		
Alexia Development LLC S.A. (1) (Nota 16)	50,000	-
IESS por pagar	-	563
Total	<u>151,211</u>	<u>142,799</u>

(1) Préstamo realizado en 30 de julio del 2015 por Alexia LLC., no genera intereses.

8. IMPUESTOS

IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente y total	<u>339</u>	<u>339</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar y total	<u>7</u>	<u>134</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:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Pérdida antes de impuesto a la renta	(59,784)	(72,831)
Otras rentas exentas	(612)	-
Gastos no deducibles	6,691	1,356
Participación trabajadores atribuible rentas exentas	92	-
Pérdida gravable	<u>(53,613)</u>	<u>(71,475)</u>
Anticipo calculado impuesto renta y cargado a resultados (1)	9,042	454
Impuesto a la renta diferido	<u>144</u>	<u>(144)</u>
Total	<u>9,186</u>	<u>310</u>

- (1) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2015 fue de USD 9,042, debido a la pérdida gravable la Compañía no genera impuesto a la renta causado; en consecuencia, la Compañía registró USD 9,042 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:

	2015 (en U.S. dólares)	2014
Saldos al inicio del año	(339)	(339)
Provisión del año	9,042	454
Impuestos anticipados	<u>(9,042)</u>	<u>(454)</u>
Saldos 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.

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

	2014		2015		
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
	(en U.S. dólares)				
Jubilación patronal y total	-	144	144	(144)	-

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 Reformatoria 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 IESS a los trabajadores que por veinte años o más hubieren 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:

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

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

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

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:

	2014 %
Tasa(s) de descuento	6.54
Tasa(s) esperada de incremento salarial	3.00

11. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Los principales instrumentos financieros de la Compañía constituyen las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. El propósito principal de estos instrumentos financieros es obtener financiamiento para las operaciones de la Compañía. La Compañía tiene diferentes activos financieros como deudores por venta que surgen directamente de sus operaciones.

Por la naturaleza de sus actividades, los principales riesgos que surgen de los instrumentos financieros de la compañía son riesgo de tasa de interés, de crédito, de liquidez los cuales son manejados a través de un proceso de identificación, medición y monitoreo continuo, con sujeción a los límites de riesgo y otros controles.

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.

Riesgo de crédito

Se encuentra presente en el efectivo, en las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar, en las compañías relacionadas. La naturaleza del efectivo y las cuentas por cobrar por

créditos directos es de corto plazo, por lo que su importe en libros se aproxima a su valor razonable.

En las cuentas por cobrar, se presenta cuando existe una alta probabilidad de que los clientes no cumplan con sus obligaciones contractuales.

Riesgo de liquidez

La Administración de la Compañía es la responsable por la gestión de liquidez. La principal fuente de liquidez de la Compañía son sus flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. 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 para un período de doce meses.

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 2015, 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:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo:		
Efectivo y bancos (Nota 3)	52,345	53,718
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4)	<u>124,917</u>	<u>124,241</u>
Total activos financieros	<u>177,262</u>	<u>177,959</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Obligaciones financieras (Nota 6)	149,930	207,904
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	<u>151,211</u>	<u>142,799</u>
Total	<u>301,141</u>	<u>350,703</u>

Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración de la Compañía considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

12. PATRIMONIO

CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2015 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.

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. Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio incluidos en este rubro, mantienen registros que permiten identificar su ejercicio de origen.

13. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Otros ingresos y total	<u>1,253</u>	<u>2,368</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 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:

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Gastos de administración	17,738	38,330
Gasto de ventas	<u>25,891</u>	<u>33,308</u>
Total	<u>43,629</u>	<u>71,638</u>

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

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Gastos por beneficios a los empleados (1)	24,649	33,919
Honorarios	4,122	2,710
Vigilancia	-	7,760
Suministros de oficina	316	184
Impuestos y contribuciones	7,575	7,746
Viajes viáticos	4,548	1,676
Arriendos	-	10,080
Otros gastos	2,419	7,563
Total	<u>43,629</u>	<u>71,638</u>

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

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Sueldos	18,060	25,550
Beneficios sociales	4,395	3,589
Aportes patronal al IESS	2,194	3,168
Bonificaciones e indemnizaciones	-	500
Jubilación patronal y desahucio	-	1,112
Total	<u>24,649</u>	<u>33,919</u>

Al 31 de diciembre del 2015, la compañía no tiene empleados. Al 31 de diciembre del 2014, la Compañía contó con un empleado.

15. GASTOS FINANCIEROS

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

	2015	2014
	(en U.S. dólares)	
Gasto interés	16,682	2,904
Otros financieros	726	579
Costo financiero jubilación patronal y desahucio	-	78
Total	<u>17,408</u>	<u>3,561</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 2015 se detallan seguidamente:

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

(b) Saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas

Al 31 de diciembre de 2015 y 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>2015</u> (en U.S. dólares)	<u>2014</u>
Cuentas por cobrar (Nota 4)				
Alexxiapharma S.A.	Administración Control	Local	116,580	115,752
Alexxia Development LLC S.A.	Administración Control	Exterior	5,969	5,969
Préstamos recibidos				
Alexxia Development LLC S.A.	Administración Control	Exterior	50,000	-
Galo Iván Vega Cobo	Control	Local	45,000	-
Cuentas por pagar (Nota 7)				
Alexxiapharma S.A.	Administración Control	Local	73,130	113,491
Alexxia Development LLC S.A.	Administración Control	Exterior	50,000	-

(c) Administración y alta dirección

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 2015 y 2014 en transacciones no habituales y/o relevantes.

17. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 del 2016), la Superintendencia de Compañías mediante resolución N. SCVS-IRQ-DRASD-SD-2016-0619 con fecha 15 de marzo del 2016 notifica a URBANDOMUS DESARROLLOS S.A. que se encuentra en causal de disolución prevista en el numeral 6 del Artículo 361 de la Ley de Compañías, a fin de que disponga a la Dirección Regional de Actos Societarios y Disolución que sea analizado jurídicamente y se proceda según corresponda. Los estados financieros de la compañía al 31 de diciembre del 2015, incluyen aportes para futuros aumentos de capital por USD 1,102,452 con los cuales espera salir de esta situación.

18. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 30 de marzo del 2016 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación.