

**"URBANDOMUS DESARROLLOS S.A."**

**ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

**CON EL INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**"URBANDOMUS DESARROLLOS S.A."**

**CONTENIDO:**

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.

### ***Opinión***

1. Hemos auditado los estados financieros de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016, el estado del resultado, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente en todos los aspectos materiales la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2016, así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

### ***Fundamento de la opinión***

2. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código de Ética del IESBA) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en el país, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética Profesional. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### ***Responsabilidades de la Administración de la compañía en relación con los estados financieros***

3. La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES), y del control interno que la administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con la Empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de empresa en funcionamiento.

Los encargados de la Administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

**Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros**

4. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la anulación del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables, así como las revelaciones hechas por la Administración de la Compañía.
- Concluimos sobre lo apropiado del uso de la Administración, del principio contable de entidad en funcionamiento y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la entidad para continuar como un ente en funcionamiento. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dicha revelación es insuficiente, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la empresa deje de ser una entidad en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A., entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría que fueron planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos durante nuestra auditoría.

Abril 24, 2017

TC Audit

TC Audit Cía. Ltda.  
Registro en la Superintendencia  
de Compañías No. 1038



Dra. Cristina Trujillo  
Socia  
Licencia No. 28301

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016  
(Expresado en U.S. dólares)**

| <b><u>ACTIVOS</u></b>                                   | <b><u>Notas</u></b> | <b><u>2016</u></b> | <b><u>2015</u></b> |
|---|---------------------|--------------------|--------------------|
| <b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>                              |                     |                    |                    |
| Efectivo y bancos                                       | 3                   | 3,070              | 52,345             |
| Cuentas por cobrar y cuentas por cobrar                 | 4                   | 32,208             | 124,917            |
| Activos por impuestos corrientes                        | 8                   | 5,201              | 339                |
| Total activos corrientes                                |                     | <u>40,479</u>      | <u>177,601</u>     |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>                           |                     |                    |                    |
| Propiedades de inversión                                | 5                   | 1,549,551          | 1,549,551          |
| Activos por impuestos diferidos                         | 8                   | 20,981             | -                  |
| Total activos no corrientes                             |                     | <u>1,570,532</u>   | <u>1,549,551</u>   |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                                    |                     | <u>1,611,011</u>   | <u>1,727,152</u>   |
| <b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u></b>                      |                     |                    |                    |
| <b>PASIVOS CORRIENTES:</b>                              |                     |                    |                    |
| Obligaciones financieras                                | 6                   | 10,343             | 149,930            |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar | 7                   | 122,412            | 151,211            |
| Pasivos por impuestos corrientes                        | 8                   | 1,244              | 7                  |
| Total pasivos corrientes                                |                     | <u>133,999</u>     | <u>301,148</u>     |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                                    |                     | <u>133,999</u>     | <u>301,148</u>     |
| <b>PATRIMONIO:</b>                                      |                     |                    |                    |
| Capital social  | 10                  | 1,600,000          | 826,900            |
| Aportes futuras capitalizaciones                        |                     | 329,352            | 1,102,452          |
| Resultados acumulados                                   |                     | <u>(452,340)</u>   | <u>(503,348)</u>   |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                                 |                     | <u>1,477,012</u>   | <u>1,426,004</u>   |
| <b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>                        |                     | <u>1,611,011</u>   | <u>1,727,152</u>   |

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General



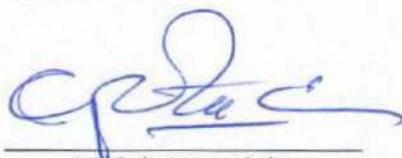
Ing. Verónica Galarza  
Contadora General

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016  
(Expresado en U.S. dólares)**

|   | <b>Notas</b> | <b>2016</b>    | <b>2015</b>     |
|---|--------------|----------------|-----------------|
| INGRESOS ORDINARIOS                             | 11           | 78,820         | 1,253           |
| GASTOS  |              |                |                 |
| Gastos de administración                        | 12           | (30,067)       | (17,738)        |
| Gasto de ventas                                 | 12           | -              | (25,891)        |
| Gastos financieros                              | 13           | <u>(8,865)</u> | <u>(17,408)</u> |
| UTILIDAD / PÉRDIDA ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA |              | 39,888         | (59,784)        |
| Impuesto a la renta:                            |              |                |                 |
| Corriente                                       | 8            | (9,861)        | (9,042)         |
| Diferido  | 8            | <u>20,981</u>  | <u>(144)</u>    |
| Total   |              | 11,120         | (9,186)         |
| UTILIDAD / PÉRDIDA DEL AÑO                      |              | <u>51,008</u>  | <u>(68,970)</u> |

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General



Ing. Verónica Galarza  
Contadora General

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

|                                    | <u>Capital social</u> | <u>Aportes para futuras capitalizaciones</u> | <u>Resultados acumulados</u> | <u>Total</u>     |
|------------------------------------|-----------------------|--|------------------------------|------------------|
| 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        |
| Aporte futuras capitalizaciones    | 773,100               | (773,100)                                    | -                            | -                |
| Utilidad del ejercicio             | -                     | -  | 51,008                       | 51,008           |
| Saldos al 31 de diciembre del 2016 | <u>1,600,000</u>      | <u>329,352</u>                               | <u>(452,340)</u>             | <u>1,477,012</u> |

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General



Ing. Verónica Galarza  
Contadora General

**URBANDOMUS DESARROLLOS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**  
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**  
**(Expresado en U.S. dólares)**

|   | <u>Notas</u> | <u>2016</u>      | <u>2015</u>      |
|---|--------------|------------------|------------------|
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>  |              |                  |                  |
| Recibido de clientes  |              | 78,820           | -                |
| Pagado a proveedores y empleados  |              | 19,714           | (96,717)         |
| Interés pagado  |              | <u>(8,222)</u>   | <u>(16,682)</u>  |
| Efectivo neto proveniente de / utilizado en actividades de operación                                |              | <u>90,312</u>    | <u>(113,399)</u> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>  |              |                  |                  |
| Adquisición de propiedades de inversión y total Efectivo neto utilizado en actividades de inversión |              | <u>-</u>         | <u>(125,111)</u> |
| <b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>   |              |                  |                  |
| Obligaciones financieras  |              | (139,587)        | (57,974)         |
| Préstamos por pagar accionistas   |              | -                | 50,000           |
| Aportes futuras capitalizaciones  |              | <u>-</u>         | <u>245,111</u>   |
| Efectivo neto utilizado en / proveniente de actividades de financiamiento                           |              | <u>(139,587)</u> | <u>237,137</u>   |
| <b>EFFECTIVO Y BANCOS</b>   |              |                  |                  |
| Disminución neto del efectivo y bancos  |              | (49,275)         | (1,373)          |
| SalDOS al comienzo del año  |              | <u>52,345</u>    | <u>53,718</u>    |
| SALDOS AL FIN DEL AÑO   | 3            | <u>3,070</u>     | <u>52,345</u>    |

Ver notas a los estados financieros



Sr. Galo Vega Cobo  
Gerente General



Ing. Verónica Galarza  
Contadora General

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

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

#### **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 2016 y 2015 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 para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) 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.

##### **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 Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuadas.

### 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 (actuuario).

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

### 3. EFECTIVO Y BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

|                | <u>2016</u>       | <u>2015</u>   |
|----------------|-------------------|---------------|
|                | (en U.S. dólares) |               |
| Bancos y total | <u>3,070</u>      | <u>52,345</u> |

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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>2016</u>       | <u>2015</u>    |
|------------------------------|-------------------|----------------|
|                              | (en U.S. dólares) |                |
| Otras cuentas por cobrar:    |                   |                |
| Alexxiapharma S.A. (Nota 14) | -                 | 116,580        |
| Roddome Pharmaceutical S.A.  | 30,138            | -              |
| Accionistas (Nota 14)        | 2,070             | 5,969          |
| Otras cuentas por cobrar     | <u>-</u>          | <u>2,368</u>   |
| Total                        | <u>32,208</u>     | <u>124,917</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 Alexxiapharma 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 Alexxiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A. La escritura se inscribe en el Registro de la Propiedad el 17 de marzo del 2015.
- Con fecha 05 de marzo del 2014, 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 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 es 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 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 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>2016</u>       | <u>2015</u>    |
|--------------------------|-------------------|----------------|
|                          | (en U.S. dólares) |                |
| Banco Produbanco y total | <u>10,343</u>     | <u>149,930</u> |

Constituye un préstamo con el Banco Produbanco, a una tasa de interés referencial del 9.02%; su vencimiento es el 23 de enero del 2017. 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 y una garantía personal del Sr. Galo Vega.

## 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:

|                                    | <u>2016</u>       | <u>2015</u>    |
|------------------------------------|-------------------|----------------|
|                                    | (en U.S. dólares) |                |
| Cuentas por pagar:                 |                   |                |
| Alexxiapharma S.A. (Nota 14)       | 26,092            | 73,130         |
| Roddome Pharmaceutical S.A.        | 27,700            | 27,700         |
| Proveedores locales                | 1,620             | 381            |
| Otras cuentas por pagar (Nota 14): |                   |                |
| Alexxia Development LLC S.A. (1)   | 50,000            | 50,000         |
| Montevista & Pelle S.A. (2)        | <u>17,000</u>     | <u>-</u>       |
| Total                              | <u>122,412</u>    | <u>151,211</u> |

(1) Préstamo realizado por Alexxia Development LLC. el 30 de julio del 2015, con vencimiento el 30 de julio del 2017, a un interés del 3.25 % pagadero al vencimiento.

(2) Préstamo realizado por Montevista & Pelle S.A el 29 de marzo del 2016

## 8. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

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

|   | <u>2016</u>       | <u>2015</u> |
|---|-------------------|-------------|
|   | (en U.S. dólares) |             |
| <b>Activos por impuestos corrientes:</b>                          |                   |             |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por cobrar        | 4,367             | 339         |
| Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por cobrar | <u>834</u>        | <u>-</u>    |
| Total   | <u>5,201</u>      | <u>339</u>  |
| <b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>                          |                   |             |
| Impuesto al valor agregado por pagar                              | 1,193             | -           |
| Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por pagar  | 9                 | -           |
| Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar         | <u>42</u>         | <u>7</u>    |
| Total   | <u>1,244</u>      | <u>7</u>    |

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

|  | <u>2016</u>       | <u>2015</u>     |
|--|-------------------|-----------------|
|  | (en U.S. dólares) |                 |
| Utilidad / Pérdida antes de impuesto a la renta      | 39,888            | (59,784)        |
| Otras rentas exentas                                 | -                 | (612)           |
| Gastos no deducibles                                 | 6,165             | 6,691           |
| Amortización de pérdidas                             | (11,513)          | -               |
| Participación trabajadores atribuible rentas exentas | -                 | 92              |
| Utilidad / Pérdida gravable                          | <u>34,540</u>     | <u>(53,613)</u> |
| Impuesto a la renta causado (1)                      | <u>8,635</u>      | -               |
| Anticipo calculado impuesto renta (2)                | 9,861             | 9,042           |
| Impuesto a la renta diferido                         | <u>(20,981)</u>   | <u>144</u>      |
| Total  | <u>11,120</u>     | <u>9,186</u>    |

(1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los períodos que terminaron al 31 de diciembre del 2016 y 2015, se calcula a la tarifa del 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización y 25% si los accionistas del exterior superan el 50% del capital y residen en países de menor imposición fiscal. La Compañía aplicó la tarifa del 25% en el año 2016.

(2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2016 fue de USD 9,861, el impuesto a la renta causado es de USD 8,635; en consecuencia, la Compañía registró USD 9,861 en resultados como impuesto a la renta.

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

|                               | <u>2016</u>       | <u>2015</u>    |
|-------------------------------|-------------------|----------------|
|                               | (en U.S. dólares) |                |
| Saldos al inicio del año      | (339)             | (339)          |
| Provisión del año             | 9,861             | 9,042          |
| Impuestos anticipados         | <u>(13,550)</u>   | <u>(9,042)</u> |
| Saldos a favor de la Compañía | <u>(4,028)</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:

|                          | <u>2015</u>                      |                                    | <u>2016</u>              |                                    |                             |
|--------------------------|----------------------------------|------------------------------------|--------------------------|------------------------------------|-----------------------------|
|                          | Saldos al<br>comienzo<br>del año | Reconocido<br>en los<br>resultados | Saldos al<br>fin del año | Reconocido<br>en los<br>resultados | Saldos al<br>fin del<br>año |
|                          | (en U.S. dólares)                |                                    |                          |                                    |                             |
| Jubilación patronal      | 144                              | (144)                              | -                        | -                                  | -                           |
| Amortización de pérdidas | -                                | -                                  | -                        | 20,981                             | 20,981                      |
| Total                    | <u>144</u>                       | <u>(144)</u>                       | <u>-</u>                 | <u>20,981</u>                      | <u>20,981</u>               |

## 9. 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.

La Presidencia revisa y acuerda políticas para administrar estos riesgos, que son resumidas a continuación:

### **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 brinde 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 2016, 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>2016</u>       | <u>2015</u>    |
|--|-------------------|----------------|
|  | (en U.S. dólares) |                |
| Activos financieros al costo:                                      |                   |                |
| Efectivo y bancos (Nota 3)   | 3,070             | 52,345         |
| Activos financieros medidos al costo amortizado:                   |                   |                |
| Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 4) | <u>32,208</u>     | <u>124,917</u> |
| Total activos financieros  | <u>35,278</u>     | <u>177,262</u> |
| Pasivos financieros medidos al costo amortizado:                   |                   |                |
| Obligaciones financieras (Nota 6)                                  | 10,343            | 149,930        |
| Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)   | <u>122,412</u>    | <u>151,211</u> |
| Total pasivos financieros  | <u>132,755</u>    | <u>301,141</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.

## 10. PATRIMONIO

### CAPITAL SOCIAL

Con fecha 14 de octubre del 2016 mediante escritura pública se convalida y ratifica el aumento de capital de USD 826,900 a USD 1,600,000 realizado en el mes de mayo del 2016 mediante compensación de créditos de la cuenta aporte para futuras capitalizaciones por USD 773,100, por lo que el capital suscrito de la compañía asciende a 1,600,000; dividido en un millón seiscientos mil acciones ordinarias y nominativas de USD 1 nominal 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.

## 11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

|                                    | <u>2016</u>       | <u>2015</u>  |
|------------------------------------|-------------------|--------------|
|                                    | (en U.S. dólares) |              |
| Ingresos provenientes de servicios | 51,120            | -            |
| Otros ingresos                     | <u>27,700</u>     | <u>1,253</u> |
| Total                              | <u>78,820</u>     | <u>1,253</u> |

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015 la compañía no ha generado ingresos del giro del negocio por cuanto los proyectos inmobiliarios no han empezado aun su ejecución.

## 12. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

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

|                          | <u>2016</u>       | <u>2015</u>   |
|--------------------------|-------------------|---------------|
|                          | (en U.S. dólares) |               |
| Gastos de administración | 30,067            | 17,738        |
| Gasto de ventas          | <u>-</u>          | <u>25,891</u> |
| Total                    | <u>30,067</u>     | <u>43,629</u> |

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

|   | <u>2016</u>       | <u>2015</u>   |
|---|-------------------|---------------|
|   | (en U.S. dólares) |               |
| Gastos por beneficios a los empleados (1) | -                 | 24,649        |
| Honorarios                                | 1,341             | 4,122         |
| Suministros de oficina                    | 67                | 316           |
| Impuestos y contribuciones                | 9,917             | 7,575         |
| Viajes viáticos                           | -                 | 4,548         |
| Otros gastos                              | <u>18,742</u>     | <u>2,419</u>  |
| Total                                     | <u>30,067</u>     | <u>43,629</u> |

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

|                          | <u>2015</u>       |
|--------------------------|-------------------|
|                          | (en U.S. dólares) |
| Sueldos                  | 18,060            |
| Beneficios sociales      | 4,395             |
| Aportes patronal al IESS | <u>2,194</u>      |
| Total                    | <u>24,649</u>     |

Al 31 de diciembre del 2016, la compañía no tiene empleados.

### 13. GASTOS FINANCIEROS

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

|                   | <u>2016</u>       | <u>2015</u>   |
|-------------------|-------------------|---------------|
|                   | (en U.S. dólares) |               |
| Gasto interés     | 8,222             | 16,682        |
| Otros financieros | 643               | 726           |
| Total             | <u>8,865</u>      | <u>17,408</u> |

### 14. 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 2016 se detallan seguidamente:

| Nombre de accionista         | Número de acciones | % Participación |
|------------------------------|--------------------|-----------------|
| Alexxia Development LLC S.A. | 1,347,383          | 84              |
| Galo Iván Vega Cobo          | 252,617            | 16              |
| Total                        | <u>1,600,000</u>   | <u>100</u>      |

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

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, 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>2016</u>   | <u>2015</u>  |
|---|-------------------|---------------|---------------|--------------|
| (en U.S. dólares)   |                   |               |               |              |
| <b>Préstamos recibidos</b>                                  |                   |               |               |              |
| Alexxia Development LLC S.A.                                | Admin. / Control  | Exterior      | -             | 50,000       |
| Galo Iván Vega Cobo   | Control           | Local         | -             | 45,000       |
| Montevista & Pelle S.A.                                     | Administración    | Local         | <u>17,000</u> | <u>-</u>     |
| <b>Cuentas por cobrar (Nota 4)</b>                          |                   |               |               |              |
| Alexxiapharma S.A.  | Admin. / Control  | Local         | -             | 116,580      |
| Alexxia Development LLC S.A.                                | Admin. / Control  | Exterior      | <u>2,070</u>  | <u>5,969</u> |
| <b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 7)</b> |                   |               |               |              |
| Alexxiapharma S.A.  | Admin. / Control  | Local         | 26,092        | 73,130       |
| Alexxia Development LLC S.A.                                | Admin. / Control  | Exterior      | 50,000        | 50,000       |
| Montevista & Pelle S.A.                                     | Administración    | Local         | <u>17,000</u> | <u>-</u>     |

## **15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros (abril 24 del 2017) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **16. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de la Compañía el 24 de abril del 2017 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación.