

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

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS** **POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

#### **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. BASES DE PRESENTACIÓN**

Los estados financieros adjuntos de Urbandomus Desarrollos S.A. son responsabilidad de la Administración de la Compañía y 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 y de circulación 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.

#### **3. 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.

##### **3.1 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.

##### **3.2 ACTIVOS FINANCIEROS**

Los activos y pasivos financieros son reconocidos en los estados financieros de la Compañía al momento en que ésta se vuelve parte de las disposiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros son valuados inicialmente a su valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la compra o emisión del activo y/o pasivo financiero (distintos de los activos y pasivos financieros designados a valor razonable a través de resultados) son adicionados o deducidos del valor razonable del activo o pasivo financiero en el reconocimiento inicial. Los costos de transacción de activos o pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos directamente en resultados.

Los activos financieros son clasificados dentro de las siguientes categorías:

- Activos financieros "a valor razonable con cambios en resultados"
- Inversiones "mantenidas hasta el vencimiento"
- Activos financieros "disponibles para la venta"
- Préstamos y cuentas por cobrar

La clasificación depende de la naturaleza y propósito del activo financiero y es determinada en el momento del reconocimiento inicial o cuando la condición inicial cambia. Todas las compras regulares o ventas de activos financieros son reconocidas o dadas de baja en la fecha de la negociación. Las compras regulares o ventas, son compras o ventas de activos financieros que requieren la entrega del activo en un marco de tiempo establecido por la regulación o las convenciones del mercado.

### **3.2.1 Método del interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método de cálculo del costo amortizado de un instrumento financiero y de imputación de ingresos y gastos por intereses a lo largo del período relevante. La tasa de interés efectiva es la tasa que iguala los montos futuros a cobrar o pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero, o cuando sea adecuado, en un período más corto, con el importe neto en libros del activo financiero o del pasivo financiero.

El resultado es reconocido utilizando el método de interés efectivo para instrumentos financieros distintos de aquellos designados a valor razonable con cambios en resultados.

### **3.2.2 Activos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados**

Un activo financiero es clasificado como a valor razonable con cambios en resultados cuando el activo financiero es o bien mantenido para negociación o designado como a valor razonable con cambios en resultados y cumple lo siguiente:

- Ha sido principalmente adquirido con el propósito de su venta en el corto plazo
- Al momento del reconocimiento inicial forma parte de un portafolio de instrumentos financieros manejados por la Compañía y se tiene evidencia de un patrón actual reciente de beneficios a corto plazo
- Es un derivado que no ha sido designado como instrumento de cobertura o garantía financiera y cumpla las condiciones para ser eficaz

Un activo financiero distinto de un activo financiero mantenido para negociación, puede ser designado como a valor razonable con cambios en resultados, si:

- La designación reduce o elimina inconsistencias que surgirían en la medición o reconocimiento
- El activo financiero forma parte de un grupo de activos o pasivos financieros, o ambos, que es gestionado y evaluado sobre la base del valor razonable, de acuerdo con la estrategia de inversión y gestión del riesgo documentada por la Compañía, y se provee información interna sobre la Compañía sobre esa base
- Forma parte de un contrato que contiene uno o más derivados implícitos, y la NIC 39 Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición permite que el contrato combinado (activo o pasivo) sea designado como a valor razonable con cambios en resultados

Activos financieros a valor razonable con cambios en resultados son reconocidos a su valor razonable, y cualquier ganancia o pérdida resultante de la revaluación es reconocida en resultados. La ganancia neta reconocida en resultados incluye cualquier dividendo o interés obtenidos por el activo financiero, y son incluidos en "Otros resultados financieros - Resultados por valuación de instrumentos financieros derivados" en el estado de resultados.

### **3.2.3 Préstamos y cuentas por cobrar**

Los préstamos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no tienen una cotización en un mercado activo. Los préstamos y cuentas por cobrar (incluyendo cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar) son valuados a su costo amortizado utilizando el método de interés efectivo, menos cualquier pérdida por deterioro.



### **3.2.4 Baja de cuentas de un activo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiera de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los montos que tendría que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo colateral por los ingresos recibidos.

## **3.3 PASIVOS FINANCIEROS**

### **3.3.1 Clasificación como deuda o patrimonio**

Los pasivos financieros y los instrumentos patrimoniales se clasifican de conformidad con la esencia del acuerdo contractual y con las definiciones de pasivo financiero y de instrumento de capital. La esencia económica de un instrumento financiero, por encima de su forma legal, es la que ha de guiar la clasificación que se da en los estados financieros.

### **3.3.2 Pasivos financieros**

Los préstamos recibidos se reconocen inicialmente al valor razonable, neto de los costos incurridos en la transacción. Posteriormente estos préstamos se presentan al costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos ingresados (neto de los costos de la transacción) y su valor de repago se reconoce en el estado de resultados con base en el método del interés efectivo.

Los costos financieros directamente atribuibles a la adquisición, construcción o producción de un activo calificable (aquellos que requieren un período sustancial de tiempo para quedar en condiciones de uso o para su venta) son capitalizados como parte del referido activo.

### **3.3.3 Garantías financieras**

Un contrato de garantía financiera es un contrato que exige que el emisor efectúe pagos específicos para reembolsar al tenedor por la pérdida en la que se incurre cuando un deudor específico incumple su obligación de pago, de acuerdo con las condiciones, originales o modificadas, de un instrumento de deuda.

### **3.3.4 Baja en cuentas de un pasivo financiero**

La Compañía da de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el monto del pasivo financiero dado de baja y el precio pagado, incluyendo activos no monetarios transferidos o pasivos asumidos, es reconocida en resultados.

## **3.4 CUENTAS COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar están presentados a su costo menos cualquier pérdida por deterioro. La provisión para deudores incobrables se ha constituido en función de los análisis de riesgo individualizado de los deudores.

Los créditos a largo plazo se presentan al costo más los intereses devengados hasta el cierre (cuando corresponde).

### 3.2 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 Discontinuas.

### 3.5 CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas a pagar están presentadas a su costo amortizado.

### 3.6 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 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.

### 3.7 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 impositivos 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 (impositivos 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 impositivas.

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.



### 3.8 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 Urbanomus Desarrollos S.A. pueda otorgar.

**Ingresos por prestación de servicios.-** Los ingresos derivados de la prestación del servicio se reconocen en base a su grado de realización en función a lo cual los ingresos de actividades ordinarias se reconocen en los períodos contables en los que 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.

### 3.9 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. En general este costo no difiere sustancialmente del valor razonable.

### 3.10 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:

**Deterioro de propiedad, planta y equipo.-** La Compañía estima que no existen indicios de deterioro para ninguno de sus activos que componen la propiedad, planta y equipo a la fecha de los estados financieros. Sobre una base anual, y cuando se detecta la existencia de algún indicio de deterioro, la Compañía efectúa las respectivas evaluaciones y comparaciones necesarias para determinar el importe recuperable de los activos.

**Vida útil y valor residual de activos.-** La Compañía revisa la vida útil estimada y el valor residual de los activos de forma anual considerando que estos importes no son definitivos y únicamente representan el patrón esperado de uso de los activos en el tiempo. La gerencia estima que el impacto de esta disminución no es significativo en los resultados del ejercicio presente y futuros asumiendo que el valor residual ajustado se mantuviera hasta el final.

**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.

### 3.11 COMPENSACIONES DE SALDOS Y TRANSACCIONES

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, excepto en aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción. Se presentan netos en resultados, los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea.

#### 4. BANCOS

El efectivo y bancos se componen de lo siguiente:

	2018 (en U.S. dólares)	2017
Bancos y total	73	65

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 no existían restricciones de uso sobre los saldos del efectivo.

#### 5. 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:

	2018 (en U.S. dólares)	2017
Cuentas por cobrar:		
Alexxiapharma S.A. (Nota 14)	50,250	16,290
Otras cuentas por cobrar:		
Alexxiapharma S.A. (Nota 14)	25,000	-
Accionista (Nota 14)	-	2,070
Otras cuentas por cobrar	-	533
Total	75,250	18,893

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.

#### 6. 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.
- 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 en doscientos once mil novecientos sesenta y nueve dólares de los Estados Unidos de América con once centavos (USD 211,969.11), valor que es imputado en su totalidad para cancelar parte de la deuda que tiene la compañía Alexxiapharma S.A. con la compañía Urbandomus Desarrollos S.A.
- Con fecha 07 de noviembre del 2014, los cónyuges señores Xavier Enrique Cajiao Flores y Patricia 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.

## 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:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Cuentas por pagar:		
Alexxiapharma S.A. (Nota 14)	-	4,400
Proveedores locales	2,077	3,517
Otras cuentas por pagar (Nota 14):		
Accionista (1)	50,000	50,000
Intereses	2,302	678
Total	<u>54,379</u>	<u>58,595</u>

- (1) Corresponde a un préstamo concedido por Alexxia Development LLC S.A. el 30 de julio del 2017, con una tasa del 3.25% de interés anual, a un plazo de veinte y cuatro meses. El capital más los intereses se pagarán al vencimiento. Dicho préstamo es una renovación del préstamo original concedido el 30 de julio del 2015 hasta el 30 de julio del 2017.

## 8. IMPUESTOS

### IMPUESTOS CORRIENTES

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

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Retenciones en la fuente de impuesto al valor agregado por cobrar y total	716	716
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto al valor agregado por pagar	1,022	1,022
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	89	92
Impuesto a la renta por pagar	5,188	938
Total	6,299	2,052

**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:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de		
Impuesto a la renta	69,665	65,692
Gastos no deducibles	1,626	4,414
Amortización de pérdidas	(17,823)	(17,526)
Utilidad gravable	53,468	52,580
Impuesto a la renta causado (1)	13,367	13,145
Anticipo calculado impuesto renta (2)	-	-
Impuesto a la renta del ejercicio	13,367	13,145
Impuesto a la renta diferido	18,160	(2,720)
Total	31,527	10,425

- (1) El impuesto a la renta conforme a disposiciones legales vigentes por los periodos que terminaron al 31 de diciembre de 2018 y 2017, se calcula a la tarifa del 25% y 22% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 12% sobre las utilidades sujetas a capitalización; de conformidad con el Art. 37 de la LRTI y 51 de su Reglamento, para las sociedades cuyos accionistas establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social, la tarifa impositiva será más tres (3) puntos porcentuales de la tarifa vigente sobre la proporción de la base imponible total. En adición, de acuerdo a lo estipulado en el Art. 37 de la LRTI la Compañía aplicó la rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta por ser considerada como pequeña empresa. La tarifa aplicada por la Compañía fue del 25%.
- (2) El anticipo mínimo calculado para el ejercicio 2018 fue de cero; el impuesto a la renta causado es de USD 13,367; en consecuencia, la Compañía registró USD 13,367 en resultados como impuesto a la renta. La compañía generó valor cero en el anticipo aco-



giéndose al Art. 41 literal A de la Ley de Régimen Tributario Interno en el que se estipula que en la Microempresa el cálculo es el impuesto causado por el 50% menos las retenciones en la fuente; tomando como referencia el Decreto 757 publicado en mayo del 2011 la compañía cumple con las condiciones de Microempresa; en consecuencia, la Compañía registró USD 13,367 como impuesto a la renta causado en resultados.

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017
Saldos al inicio del año	938	(4,028)
Pago	(938)	-
Provisión del año	13,367	13,145
Impuestos anticipados	(8,179)	(8,179)
Saldos al fin del año	5,188	938

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:

	2017		2018	
	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año	Reconocido en los resultados
	(en U.S. dólares)			
Amortización de pérdidas y total	20,981	2,720	23,701	(18,160)
				5,541

## 9. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

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.

**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 las ratios establecidos por la gerencia, entre otras medidas.

Al 31 de diciembre de 2018, 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:

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Activos financieros al costo:		
Bancos (Nota 4)	73	65
Activos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 5)	75,250	18,893
Total activos financieros	<u>75,323</u>	<u>18,958</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:		
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar (Nota 7)	54,379	58,595
Total pasivos financieros	<u>54,379</u>	<u>58,595</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**

Al 31 de diciembre de 2018 el capital social de la Compañía es de USD 1,600,000 dividido en un millón seiscientas 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.

### RESERVA LEGAL

La ley de Compañías establece que por lo menos el 10% de la utilidad neta del ejercicio sea apropiado como reserva legal hasta que ésta alcance como mínimo el 50% del capital social en las compañías anónimas. Esta reserva puede ser parcial o totalmente capitalizada o cubrir pérdidas operacionales, pero no es disponible para el pago de dividendos en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía.

### RESERVA FACULTATIVA

Representan reservas de libre disposición de los accionistas cuyo saldo puede ser distribuido, capitalizado o utilizado para cubrir pérdidas.

## 11. INGRESOS ORDINARIOS

Un resumen de los ingresos es como sigue:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Ingresos provenientes de servicios y total	102,240	102,240

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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:

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Gastos de administración y total	30,924	32,496

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

	2018 (en U.S. dólares)	2017 (en U.S. dólares)
Honorarios	16,405	15,365
Suministros de oficina	2,804	56
Impuestos y contribuciones	11,714	10,092
Otros gastos	1	6,983
Total	30,924	32,496

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la compañía no tiene empleados.

### 13. GASTOS FINANCIEROS

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

	2018	2017
	(en U.S. dólares)	
Gasto interés	1,624	4,027
Otros financieros	27	25
Total	1,651	4,052

### 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 2018 se detallan seguidamente:

Nombre de accionista	Número de acciones	% Participación
Alexia Development LLC S.A.	1,347,383	84
Galo Iván Vega Cobo	252,617	16
Total	1,600,000	100

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

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los saldos y transacciones con accionistas y compañías relacionadas se formaban de la siguiente manera:

Descripción	Naturaleza	Origen	2018	2017
			(en U.S. dólares)	
<b>Ingresos</b>				
Alexiapharma S.A.	Admin. / Control	Local	102,240	102,400
<b>Gastos</b>				
Alexiapharma S.A.	Admin. / Control	Local	8,960	8,960
<b>Cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar (Nota 5)</b>				
Alexiapharma S.A.	Admin. / Control	Local	75,250	16,290
Alexia Development LLC S.A.	Admin. / Control	Exterior	-	2,070
<b>Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar (Nota 7)</b>				
Alexiapharma S.A.	Admin. / Control	Local	-	4,400
Galo Vega C.	Admin. / Control	Local	-	50,678
Alexia Development LLC S.A.	Admin. / Control	Exterior	52,302	-
<b>Intereses pagados</b>				
Alexia Development LLC S.A.	Admin. / Control	Exterior	-	3,250



## **15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros (Abril 9 del 2019) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

## **16. CONTRATOS**

### **Contratos de arrendamiento (Urbandomus con Alexxiapharma)**

- Celebrado el 01 de junio del 2018 con Alexxiapharma S.A. por el arriendo de los inmuebles ubicados en la Av. Gaspar de Villarroel E3-101 y Jorge Dromm, los inmuebles se componen de Lote No. 12, Lote No. 14, Lote No. 17 y Planta Baja Casa Lote No. 18.
- Los ingresos por arrendamiento en los años 2018 y 2017 fueron de USD 102,240 en cada uno. El plazo de duración es de dos años a partir de la fecha enunciada, pudiendo renovarse por acuerdo entre las partes.

### **Contrato de Administración (Alexxiapharma con Urbandomus)**

- El 01 de enero de 2017 se suscribió un contrato con Servicios administrativos con Alexxiapharma S.A. por el concepto de administración de la compañía Urbandomus Desarrollos S.A., por un valor semestral de USD 4,000 mensuales. El plazo de duración de este contrato es de dos años; el gasto por este concepto al 31 de diciembre del 2018 y 2017 fue de USD 8,960 en cada año, pudiendo renovarse por acuerdo entre las partes.

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

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 fueron autorizados para su emisión por la Gerencia de Urbandomus Desarrollos S.A. el 09 de abril del 2019 y serán presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.