

# **URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
Con informe del Auditor Independiente*

---

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

*Estados Financieros al 31 de diciembre del 2018 y 2017  
con Informe del Auditor Independiente*

| <u>Índice</u>                           | <u>Pág.</u> |
|---|-------------|
| Informe del Auditor Independiente_____  | 1           |
| <b><u>Estados Financieros:</u></b>      |             |
| Estado de Situación Financiera_____     | 4           |
| Estado de Resultados_____               | 5           |
| Estado de Cambios en el Patrimonio_____ | 6           |
| Estado de Flujos de Efectivo_____       | 7           |
| Notas a los Estados Financieros_____    | 9           |

---

## **Abreviaturas Utilizadas**

**US\$:** Dólares de los Estados Unidos de América

**NEC:** Norma Ecuatoriana de Contabilidad

**NIIF:** Normas Internacionales de Información Financiera



**ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

[grosales@cobena.com](mailto:grosales@cobena.com)

Urdesa  
Narra, Av  
Ira No 310,  
Cayambe-  
Ecuador

## **INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE**

A los señores accionistas y Directorio de:

**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**

### **Opinión**

He auditado los estados financieros que se acompañan, de "URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A", (la Empresa o Urbainc) que incluyen el Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre del 2018 y 2017, el Estado de Resultado Integral, el Estado de Cambios en el Patrimonio y el Estado de Flujos de Efectivo por el periodo que terminó en esa fecha, así como las principales Políticas de contabilidad y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de "URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A" al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los resultados de sus operaciones, el cambio en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de conformidad con normas de contabilidad establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador.

### **Fundamentos de la Opinión**

Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Mi responsabilidad, bajo estas normas, se describen con más detalle en la sección de "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Soy independiente de "URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A", de acuerdo a los requerimientos aplicables a la auditoría de los Estados Financieros y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y he cumplido con la responsabilidad ética correspondiente. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente para proporcionar una base razonable para mi opinión.

### **Información adicional a los estados financieros**

La Administración es responsable por la presentación de información adicional, requerida por las Autoridades de Control, como los Informes anuales de los Administradores y del Comisario, la Declaración Anual de Impuesto a la Renta y la aprobación de tales documentos por la Junta General de accionistas. Se espera que esta información sea puesta a mi disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Mi opinión sobre los estados financieros de la Empresa, no incluye la referida información y no expreso ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma

Mi responsabilidad es revisar esta información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o que pueda considerarse materialmente incorrecta. En estos casos tengo la obligación de reportar las inconsistencias a los accionistas de la Empresa.



**ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

[grsales@cobena.com](mailto:grsales@cobena.com)

Urbina  
Norte, Av  
3ra No 370,  
Guayaquil-  
Ecuador

### **Responsabilidad de la administración de la Empresa, respecto de los Estados Financieros**

La administración de "URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A", es responsable de la preparación y presentación de estos estados financieros de acuerdo con regulaciones establecidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante a la preparación y presentación consistente y razonable de los Estados Financieros que estén libres de representaciones erróneas, debido a fraude o error; seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

### **Responsabilidad del auditor sobre la auditoría de los Estados Financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable y emitir mi opinión acerca de si los estados financieros, como un todo, están libres de errores materiales, ya sea por fraude o por error. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es garantía, de que la auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), siempre va a detectar errores materiales cuando existan. Los errores se consideran materiales si, individualmente o en conjunto, pueden esperarse *razonablemente*, que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de los Estados Financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las NIAs, apliqué mi juicio y mantuve una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- \* Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros y ejecuté procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtener evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión.
- \* Revisé el sistema de control interno relevante para los Estados Financieros con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Empresa.
- \* Evalué, si las políticas y estimaciones contables aplicadas por la Empresa, son apropiadas y razonables.
- \* Las políticas contables ejecutadas por la Empresa corresponden al principio de negocio en marcha y basado en la evidencia de auditoría obtenida, no ha llegado a mi conocimiento eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Empresa para continuar con el negocio. Mis conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de este informe, sin embargo de lo cual, eventos o condiciones futuras, no previstas en la Auditoría, podrían tener efecto significativo en el funcionamiento futuro de la Empresa.
- \* Evalué también la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, notas explicativas y de eventos subyacentes de modo que, en conjunto, logren una *presentación razonable*.



**ING. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

*grosales@cobena.com*

Urdesa  
Norte, Av  
3ra No 310,  
Guayaquil-  
Ecuador

- \* Comunicué a los responsables de la Administración de la Empresa, entre otros asuntos, sobre el alcance de la auditoría y los hallazgos materiales, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identifiqué en el transcurso de la revisión.

#### **Restricción a la distribución y a la utilización de este Informe de Auditoría**

Este informe se emite para conocimiento y uso de Administradores y accionistas de "URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A" y para su presentación a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros y al Servicio de Rentas Internas del Ecuador (SRI) en cumplimiento de normas legales vigentes. Por tanto, este informe no debe ser utilizado para otros propósitos.

#### **Otros**

Se emitirá por separado mi opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Empresa por el ejercicio terminado al 31 de Diciembre del 2018.

Hasta el 30 de Mayo del 2019, la Empresa se encargará de presentar por separado el informe de auditoría externa respecto del cumplimiento de las Obligaciones establecidas en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, dispuestas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, mediante resolución del 28 de Diciembre del 2018, en todo lo aplicable a las Empresas que se dedican a actividades inmobiliarias.

**ING. COM. GINA ROSALES ENRIQUEZ**

No. de Registro en la Superintendencia de Compañías: 323

No. de Licencia Profesional: 22.045

RUC Auditor: 0905302659001

Guayaquil, 25 de abril del 2019.

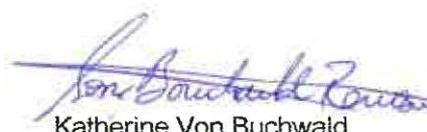
**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A****Estado de Situación Financiera**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

( Expresado en U.S. Dólares)

|                                     | Notas | 31/12/2018       | 31/12/2017       |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------|
| <b>Activo</b>                       |       |                  |                  |
| Efectivo y equivalentes de Efectivo | (7)   | 136.038          | 28.732           |
| Cuentas y Documentos por Cobrar     | (8)   | 83.250           | 923.397          |
| Inventarios de inmuebles            | (9)   | 1.147.557        | 753.133          |
| Activos por Impuestos Corrientes    | (10)  | 6.301            | -                |
| Otros Activos Corrientes            | (11)  | -                | 464.593          |
| <b>Total Activo Corriente</b>       |       | <b>1.373.145</b> | <b>2.169.856</b> |
| Inversiones en Asociadas            | (12)  | 1.320            | 1.320            |
| Otros Activos No Corrientes         | (13)  | 220.299          | -                |
| <b>Total Activo No Corriente</b>    |       | <b>221.619</b>   | <b>1.320</b>     |
| <b>Total Activo</b>                 |       | <b>1.594.764</b> | <b>2.171.176</b> |
| <b>Pasivo</b>                       |       |                  |                  |
| Obligaciones Financieras Corrientes | (14)  | 117.094          | -                |
| Cuentas y Documentos por Pagar      | (15)  | 259.549          | 49               |
| Otras Obligaciones Corrientes       | (16)  | 347              | 29               |
| <b>Total Pasivo Corriente</b>       |       | <b>376.990</b>   | <b>78</b>        |
| Otras Obligaciones No Corrientes    | (17)  | 1.215.791        | 2.170.298        |
| <b>Total Pasivo No Corriente</b>    |       | <b>1.215.791</b> | <b>2.170.298</b> |
| <b>Total Pasivo</b>                 |       | <b>1.592.781</b> | <b>2.170.376</b> |
| <b>Patrimonio</b>                   |       |                  |                  |
| Capital Social                      | (18)  | 800              | 800              |
| Resultado Neto del Ejercicio        |       | 1.183            | -                |
| <b>Total Patrimonio</b>             |       | <b>1.983</b>     | <b>800</b>       |
| <b>Total Pasivo y Patrimonio</b>    |       | <b>1.594.764</b> | <b>2.171.176</b> |

  
Sonia Vera  
Representante Legal

  
Katherine Von Buchwald  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros.

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

## Estado de Resultados

Por el periodo terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

| <u>Ventas y Costos</u>                  | Notas | <u>31/12/2018</u> | <u>31/12/2017</u> |
|---|-------|-------------------|-------------------|
| Ventas netas de Inmuebles               | (19)  | 152.668           | 408.415           |
| (-) Costos de Ventas                    | (20)  | (149.217)         | (408.415)         |
| <b>Utilidad Bruta</b>                   |       | <b>3.450</b>      | <b>-</b>          |
| <b>(-) Gastos de Operación</b>          |       |                   |                   |
| Gastos de Administración                | (21)  | (6.552)           | -                 |
| <b>Total Gastos de Operación</b>        |       | <b>(6.552)</b>    | <b>-</b>          |
| Otros Ingresos                          | (22)  | 7.091             | -                 |
| Gastos Financieros                      | (21)  | (2.459)           | -                 |
| <b>Utilidad / Pérdida del Ejercicio</b> |       | <b>1.530</b>      | <b>-</b>          |
| 15% Participación Trabajadores          |       | -                 | -                 |
| Impuesto a la Renta causado             |       | (347)             | -                 |
| <b>Resultado Neto del Ejercicio</b>     |       | <b>1.183</b>      | <b>-</b>          |

  
Sonia Vera  
Representante Legal

  
Katherine Von Buchwald  
Contador General

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

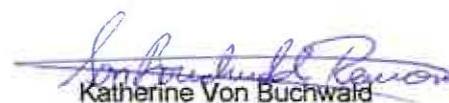
## Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U.S. Dólares)

|   | Notas | 31/12/2018   | 31/12/2017 |
|---|-------|--------------|------------|
| <b>Capital Social</b>                     | (18)  |              |            |
| Saldo Inicial                             |       | 800          | 800        |
| <b>Saldo final</b>                        |       | <b>800</b>   | <b>800</b> |
| <b>Resultados Acumulados</b>              |       |              |            |
| Saldo Inicial                             |       | -            | -          |
| Resultados netos 2017, 2016               |       | -            | -          |
| (-) Reserva Legal                         |       | -            | -          |
| <b>Saldo final</b>                        |       | <b>-</b>     | <b>-</b>   |
| <b>Resultados Neto del Ejercicio</b>      |       |              |            |
| Utilidad / (Pérdida) del Ejercicio        |       | 1.530        | -          |
| (-) Participación Trabajadores            |       | -            | -          |
| (-) Impuesto a la Renta                   |       | (347)        | -          |
| <b>Resultados netos del Ejercicio</b>     |       | <b>1.183</b> | <b>-</b>   |
| <b>Patrimonio Neto de los Accionistas</b> |       | <b>1.983</b> | <b>800</b> |

  
Sonia Vera  
Representante Legal

  
Katherine Von Buchwald  
Contador General

Las notas adjuntas son parte Integrante  
de los Estados Financieros.

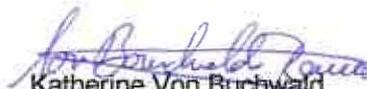
**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A****Estado de Flujos de Efectivo**

Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017

(Expresado en U. S. Dólares)

|   | <u>31/12/2018</u> | <u>31/12/2017</u>  |
|---|-------------------|--------------------|
| <b><u>Flujos de efectivo de actividades de operación</u></b>                  |                   |                    |
| Cobros procedentes por la venta de Inmuebles                                  | 561.083           | -                  |
| Pagos a proveedores por el suministro de bienes y servicios                   | (290.693)         | (1.676.353)        |
| Otros valores por actividades de Operación                                    | (20.768)          | (99)               |
| Otras Entradas (Salidas) de Efectivo  | 230.504           | -                  |
| <b>Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de operación</b>     | <b>480.125</b>    | <b>(1.676.453)</b> |
| <b><u>Flujos de efectivo de actividades de Inversión</u></b>                  |                   |                    |
| Otras Entradas (Salidas) de Efectivo  | -                 | (1.320)            |
| <b>Efectivo neto procedentes (utilizado) por actividades de Inversión</b>     | <b>-</b>          | <b>(1.320)</b>     |
| <b><u>Flujos de efectivo de actividades de Financiamiento</u></b>             |                   |                    |
| Préstamos de Accionistas  | (837.413)         | 1.566.382          |
| Financiación por préstamos a largo plazo                                      | 464.593           | 139.323            |
| <b>Efectivo neto procedente (utilizado) por actividades de Financiamiento</b> | <b>(372.820)</b>  | <b>1.705.704</b>   |
| <b>Incremento (Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo</b>   | <b>107.306</b>    | <b>27.932</b>      |
| <b><u>Efectivo y equivalentes de efectivo:</u></b>                            |                   |                    |
| Saldo al inicio del año   | 28.732            | 800                |
| <b>Saldo al final del año</b>   | <b>136.038</b>    | <b>28.732</b>      |

  
Sonia Vera  
Representante Legal

  
Katherine Von Buchwald  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante  
de los Estados Financieros.

**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**  
**Conciliación entre la Ganancia Neta y los Flujos de Operación**  
**Por el período terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017**  
**(Expresado en U. S. Dólares)**

|   | <u>31/12/2018</u> | <u>31/12/2017</u>  |
|---|-------------------|--------------------|
| <b><u>Ganancia antes del 15% Trabajadores e Impuesto a la Renta</u></b> | 1.530             | -                  |
| <b><u>Ajuste por partidas distintas la efectivo</u></b>                 |                   |                    |
| Ajustes por Depreciación y amortización                                 | -                 | -                  |
| Ajustes por 15% e Impuesto a la Renta                                   | (347)             | -                  |
| <b><u>Cambios en Activos y Pasivos</u></b>                              |                   |                    |
| Incremento / (Disminución) en:  |                   |                    |
| Cuentas por Cobrar  | 408.415           | (408.415)          |
| Otras cuentas por cobrar  | 431.732           | (514.983)          |
| Inventarios   | (394.423)         | (753.133)          |
| Otros activos   | (226.600)         | -                  |
| Cuentas por pagar comerciales   | 259.500           | 49                 |
| Otras cuentas por pagar   | 318               | 29                 |
| <b><u>Flujo de Efectivo neto en actividades de operación</u></b>        | <b>480.125</b>    | <b>(1.676.453)</b> |

  
**Sonia Vera**  
**Representante Legal**

  
**Katherine Von Buchwald**  
**Contador General**

---

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (1) Descripción de la Empresa y su negocio** URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A se constituyó el 27 de julio del 2015, en la ciudad de Guayaquil-Ecuador. Su principal actividad es la promoción de proyectos inmobiliarios.

Sus oficinas funcionan en la ciudad de Guayaquil, y desarrolla proyectos inmobiliarios en el cantón Samborondón.

- (2) El Entorno del Año 2018** En el año 2018, la Empresa realizó la venta de un inmueble. Por otro lado, adquirió Terrenos para ejecutar proyectos inmobiliarios a partir del año 2019.

La Empresa, difirió Gastos Generales, que se devengarán proporcionalmente, con ingresos futuros.

- (3) Presentación de Estados Financieros** Los estados financieros individuales de la Empresa han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, según lo dispuesto por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. (Resolución No.08.G.DSC.010 publicada en el Registro Oficial No.498 del 31 de diciembre del 2008).

La preparación de los estados financieros según las NIIF, exige que la Empresa ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas y estimaciones contables.

Todas las cifras de este informe están expresadas en dólares de los Estados Unidos de América (US \$).

- (4) Principales Políticas de Contabilidad**
- (a) Período de Estados Financieros**

Los Estados Financieros adjuntos, presentan la situación financiera de la Empresa y sus resultados, por el ejercicio iniciado el 1 de enero y concluido el 31 de Diciembre de 2018, para cumplir con disposiciones de la Legislación ecuatoriana. Estos Estados Financieros son sometidos a Auditoría Externa según requisitos legales.

- (b) Negocio en Marcha**

Los estados financieros han sido preparados sobre bases contables aplicables a una Empresa en marcha. Por tanto, no se incluyen ajustes relacionados con la realización de activos o la cancelación de pasivos que pudieran ser necesarios si la Empresa no pudiera continuar operando en el futuro mediano.

---

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(c) Equivalentes de Efectivo**

Corresponde a saldos mantenidos en cuentas bancarias a la vista que inmediatamente se convierten en efectivo. Los saldos son conciliados mensualmente por la Administración.

**(d) Activos Financieros**

Los principales activos financieros lo constituyen los anticipos a proveedores. Ninguno de los activos son derivados financieros o títulos que coticen en la Bolsa de Valores, tampoco generan intereses para la Empresa.

**(e) Inversiones en Asociadas**

La Empresa posee acciones en la Empresa ecuatoriana "Mercocel S.A.", (320 acciones que representan el 40% del capital social) y en Holding Latina Ecuador, Latam-Holding S.A. (1.000 acciones que representa el 50% del capital social).

**(f) Inventarios**

El valor de los inventarios (inmuebles) corresponde al costo de adquisición según escritura pública de compraventa de terrenos y otros gastos de adquisición.

**(g) Pasivos Financieros**

La Empresa mantiene pasivos financieros con los accionistas. Estos últimos no tienen fecha de repago ni cargan intereses. Los pasivos corrientes corresponden a vencimientos hasta 12 meses y los de largo plazo son aquellos que se vencen en períodos posteriores a los 12 meses.

**(h) Reconocimiento de Ingresos y Gastos**

Los ingresos son reconocidos al momento de la emisión de las facturas por venta de los bienes inmuebles independientemente de su fecha de cobro. Los costos y gastos se registran al momento que los bienes y servicios son recibidos sin considerar la fecha de pago.

---

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(i) Impuesto a la renta e impuestos diferidos**

La Ley de Régimen Tributario Interno (LRTI, art. 37) dispone que la Empresa debe pagar el 25% de Impuesto a la Renta sobre la Base Imponible del 2018 (Ingresos Gravados menos Gastos Deducibles, menos participación laboral sobre los resultados). Las sociedades que tengan la condición de micro empresas (Urbainc) tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta (pagan el 22%). La misma Ley (art.41) establece el sistema de Anticipos de este Impuesto que se auto-determinan en la declaración del ejercicio anterior (2017) y se pagan en los meses de Julio y Septiembre del ejercicio corriente (2018). La Empresa no tiene obligación del pago del anticipo por los primeros 5 años de operaciones, por lo que el Impuesto Causado se considera como Impuesto Definitivo. La Empresa no ha registrado provisiones o ajustes que puedan, eventualmente, generar Impuestos Diferidos para los ejercicios posteriores.

**(j) Participación de Trabajadores sobre los Resultados de la Empresa**

De conformidad con el Código del Trabajo, la Empresa debe pagar, al personal en relación de dependencia, el 15% de las utilidades brutas en concepto de la Participación Laboral de que trata el referido Código. La Empresa no genera tal obligación por no tener empleados activos en el 2018.

**(k) Transacciones con partes Relacionadas**

La legislación tributaria obliga a presentar, al Servicio de Rentas Internas (SRI), el ANEXO de Operaciones con Partes Relacionadas, cuando el monto anual de las transacciones entre dichas partes, supera los US\$3 Millones. Entre otras condiciones, se consideran "Partes Relacionadas" a las sociedades donde una misma persona natural, participa, directa o indirectamente, en la administración de las mismas. A pesar de que la Empresa mantiene operaciones con accionistas, no tiene la obligación de presentar el referido anexo debido a que el monto anual de tales transacciones no supera el límite establecido.

**(5) Administra-  
ción de  
Riesgos  
Financieros**

Las actividades de la Empresa, la exponen a una variedad de riesgos financieros, como riesgos del Mercado, de Liquidez y de la Cartera. Debido a su reciente constitución (Julio 2015) e inicio de operaciones (2017) la Empresa no consideró necesario evaluar riesgos durante el año 2018.

---

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

- (6) **Aplicación de actualizaciones a las NIIFs y las NICs.** Las enmiendas a las NIIF's, abajo listadas, relacionadas a la actividad de la Empresa y que pudieron aplicarse el año 2018, no han tenido impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros:

| NIIF    | Título   | A partir      |
|---------|--|---------------|
| NIIF 9  | Instrumentos financieros                       | Enero 1, 2018 |
| NIIF 15 | Ingresos procedentes de contratos con clientes | Enero 1, 2018 |

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros  
(Expresadas en U.S. Dólares)

**(7) Efectivo y equivalente de Efectivo** El resumen de esta cuenta es el siguiente:

| <b>Diciembre 31,</b> | <b>2018</b>    | <b>2017</b>   |
|----------------------|----------------|---------------|
| Caja Chica           | 500            | 500           |
| Banco Internacional  | 870            | 2.856         |
| Banco de Machala     | 86             | -             |
| Banco de Guayaquil   | 134.582        | 25.376        |
| <b>Total...</b>      | <b>136.038</b> | <b>28.732</b> |

**(8) Cuentas y Documentos por Cobrar** El resumen de esta cuenta se detalla a continuación:

| <b>Diciembre 31,</b>        | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|-----------------------------|---------------|----------------|
| Cuentas por Cobrar Clientes | -             | 408.415        |
| Anticipos Varios <b>(a)</b> | 57.750        | 514.854        |
| Relacionadas: Somecet S.A.  | 25.500        | 128            |
| <b>Total...</b>             | <b>83.250</b> | <b>923.397</b> |

**(a)** Incluye principalmente anticipos a Terceros, para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

| <b>Diciembre 31,</b> | <b>2018</b>   | <b>2017</b>    |
|----------------------|---------------|----------------|
| Coprociv             | 30.000        | -              |
| Víctor Córdova R.    | 26.000        | 48.000         |
| Israel Flores        | 1.750         | 1.750          |
| Luis Neme            | -             | 291.890        |
| Constructora Q3 S.A. | -             | 100.000        |
| Yaglodvial           | -             | 42.000         |
| Meymor               | -             | 30.000         |
| Varios               | -             | 1.215          |
| <b>Total...</b>      | <b>57.750</b> | <b>514.854</b> |

**(9) Inventario** Incluye Terrenos (sin edificación) disponibles para la venta y para el desarrollo de proyectos inmobiliarios:

| <b>Diciembre 31,</b>      | <b>2018</b>      | <b>2017</b>    |
|---------------------------|------------------|----------------|
| Terrenos <b>(a)</b>       | 1.067.074        | 753.133        |
| Obras en Curso <b>(b)</b> | 80.483           | -              |
| <b>Total...</b>           | <b>1.147.557</b> | <b>753.133</b> |

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Incluye Lotes de Terrenos signado con el número 65-66-67-68 de la Urbanización La Martina (Segunda Etapa), ubicados en el lote diez de la Isla Mocolí, Parroquia Satélite "La Puntilla" del Cantón Samborondón por US\$604 mil adquiridos en el 2016.

En el año 2018, se adquirieron los Lotes de Terreno No. 5 y 90 de la Urbanización Martina por US\$463 mil.

(b) Incluye Obras en Curso en de Urbanización Martina.

**(10) Activos por Impuestos Corrientes**

Incluye el Crédito Tributario de IVA del año 2018. Por su actividad, la Empresa realiza ventas con tarifa 0%, por lo cual no hay evidencia de recuperabilidad sobre estos créditos.

| Diciembre 31,              | 2018         | 2017     |
|----------------------------|--------------|----------|
| Crédito Tributario del IVA | 6.301        | -        |
| <b>Total...</b>            | <b>6.301</b> | <b>-</b> |

**(11) Otros Activos Corrientes**

Incluye Cesión de Créditos y gastos diferidos:

| Diciembre 31,                                     | 2018     | 2017           |
|---|----------|----------------|
| Cuentas por Cobrar Ranbaq                         | -        | 450.170        |
| Diferidos (Transferidos a largo plazo en el 2018) | -        | 14.424         |
| <b>Total...</b>                                   | <b>-</b> | <b>464.593</b> |

**(12) Inversiones en Asociadas**

La Empresa registra acciones en las siguientes Asociadas:

| Diciembre 31,                              | % Accionario | 2018         | 2017         |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Mercocell S.A.                             | 40%          | 320          | 320          |
| Holding Latina Ecuador, Latan-Holding S.A. | 50%          | 1.000        | 1.000        |
| <b>Total...</b>                            |              | <b>1.320</b> | <b>1.320</b> |

**(13) Otros Activos no Corrientes**

Incluye:

| Diciembre 31,                        |     | 2018           | 2017     |
|--------------------------------------|-----|----------------|----------|
| Cuentas por Cobrar Fideicomiso Piady | (a) | 170.000        | -        |
| Pagos Anticipados                    | (b) | 50.299         | -        |
| <b>Total...</b>                      |     | <b>220.299</b> | <b>-</b> |

# URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) Incluye préstamos al Fideicomiso Piady sin intereses ni plazos establecidos.

(b) Incluye gastos diferidos del año 2017 y 2018.

## (14) Obligaciones Financieras Corrientes

Corresponde a Obligaciones financieras a corto plazo:

| Diciembre 31,   |     | 2018           | 2017     |
|-----------------|-----|----------------|----------|
| Banco Guayaquil | (a) | 117.094        | -        |
| <b>Total...</b> |     | <b>117.094</b> | <b>-</b> |

(a) Incluye saldo del Préstamo con Banco Guayaquil por \$17,094 y dos Pagarés adicionales por \$50.000 cada uno, con vencimientos en el 2019.

## (15) Cuentas y Documentos por Pagar

Las cuentas por pagar a acreedores en el corto plazo son las siguientes:

| Diciembre 31,                     |     | 2018           | 2017      |
|-----------------------------------|-----|----------------|-----------|
| Proveedores                       | (a) | 211.510        | 49        |
| Prestamos Relacionadas (Shilpeis) |     | 48.040         | -         |
| <b>Total...</b>                   |     | <b>259.549</b> | <b>49</b> |

(a) Incluye los siguientes acreedores:

| Diciembre 31,                              |       | 2018           |
|--|-------|----------------|
| Gabriel Martinez Antepara                  | (a.1) | 205.328        |
| Equitatis S.A                              |       | 3.319          |
| Asoc. de Copropietarios de la Urb. del Rio | (a.2) | 2.863          |
| <b>Total...</b>                            |       | <b>211.510</b> |

(a.1) Corresponde al saldo por la adquisición del solar No. 90.

(a.2) Corresponde a Cuotas por gastos Comunales de los solares No. 65-66-67-68-90

## (16) Otras Obligaciones Corrientes

Las cuentas por pagar en el corto plazo, son las siguientes:

| Diciembre 31,                    |       | 2018       | 2017      |
|----------------------------------|-------|------------|-----------|
| Con la Administración Tributaria | (a-b) | 347        | 29        |
| <b>Total...</b>                  |       | <b>347</b> | <b>29</b> |

## URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

(a) **Año 2018:** Corresponde a la liquidación del Impuesto a la Renta Definitivo que se presenta en el cuadro siguiente:

| <b><u>Impuesto a la Renta</u></b>                 | <b><u>31/12/2018</u></b> |
|---|--------------------------|
| Utilidad Bruta                                    | 1.530                    |
| (-) Participación a trabajadores                  | -                        |
| (+) Gastos No Deducibles                          | 48                       |
| Utilida Gravable                                  | <u>1.579</u>             |
| 22% de Imp.a la Renta Causado (a.1)               | 347                      |
| Anticipo Calculado el año anterior                | -                        |
| <b>Impu: Impuesto a la Renta Definitivo (a.2)</b> | <b><u>347</u></b>        |

(a.1) Para el año 2018, las sociedades que tengan la condición de microempresas tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. URBAINC, al tener ventas inferiores a US\$300 mil (microempresa) utiliza la tarifa del 22%

(a.2) Según disposiciones legales, el IMP A LA RENTA DEFINITIVO corresponde al mayor valor entre el ANTICIPO determinado el año anterior (2017) y el Impuesto Causado del año corriente (2018).

(b) Al cierre del ejercicio, el movimiento de la Provisión para Impuesto a la Renta a Pagar es el siguiente:

|  | <b><u>31/12/2018</u></b> |
|--|--------------------------|
| Provisión Imp a la Renta del ejercicio anterior  | -                        |
| (-) Pagos o compensaciones                       | -                        |
| Provisión del Imp.a la Renta ejercicio actual    | 347                      |
| <b>Obligación por Imp. a la Renta Definitivo</b> | <b><u>347</u></b>        |

**(17) Otras Obligaciones No Corrientes**

Incluye el saldo por préstamos de accionistas por las compras de Inmuebles, por las cesiones de créditos realizadas en el 2017, y préstamos para solventar flujos de la Empresa.

| <b><u>Diciembre 31,</u></b> | <b><u>2018</u></b>      | <b><u>2017</u></b>      |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Accionistas                 | 1.215.791               | 2.170.298               |
| <b>Total...</b>             | <b><u>1.215.791</u></b> | <b><u>2.170.298</u></b> |

**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

**(18) Capital Social**

El listado de accionistas al cierre del 2018 es el siguiente:

| %               | Accionista               | Valor por acción | No. De Acciones | Total \$   |
|-----------------|--------------------------|------------------|-----------------|------------|
| 10%             | Portaluppi Reyes Alfredo | US\$1,00         | 80              | 80         |
| 90%             | Reyes Astudillo Mercedes | US\$1,00         | 720             | 720        |
| <b>Total...</b> |                          |                  |                 | <b>800</b> |

**(19) Ventas de Inmuebles**

Corresponde a:

| Diciembre 31,    | 2018           | 2017           |
|------------------|----------------|----------------|
| Ventas Inmuebles | 152.668        | 408.415        |
| <b>Total...</b>  | <b>152.668</b> | <b>408.415</b> |

**(20) Costos de Ventas**

Incluye:

| Diciembre 31,              | 2018           | 2017           |
|----------------------------|----------------|----------------|
| Costo de Ventas (Terrenos) | 149.217        | 408.415        |
| <b>Total...</b>            | <b>149.217</b> | <b>408.415</b> |

**(21) Gastos**

Incluye:

| Diciembre 31,          | 2018         | 2017     |
|------------------------|--------------|----------|
| Gastos Administrativos | 6.552        | -        |
| Gastos Financieros     | 2.459        | -        |
| <b>Total...</b>        | <b>9.011</b> | <b>-</b> |

**(22) Otros Ingresos**

Incluye:

| Diciembre 31,             | 2018         | 2017     |
|---------------------------|--------------|----------|
| Ingresos no Operacionales | (a)          | 7.091    |
| <b>Total...</b>           | <b>7.091</b> | <b>-</b> |

(a) Corresponde a los intereses ganados por el atraso en pagos de los créditos otorgados a RANBAQ S.A..

---

**URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A**

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en U.S. Dólares)

---

**(23) Instrumentos  
Financieros**

Comprende:

| <b>Activos Financieros</b>          | <b>2018</b>    | <b>2017</b>    |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Efectivo y equivalentes de Efectivo | 136.038        | 28.732         |
| Cuentas y Documentos por Cobrar     | 83.250         | 923.397        |
| <b>Total...</b>                     | <b>219.288</b> | <b>952.129</b> |

| <b>Pasivos Financieros</b>     | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas y Documentos por Pagar | 1.475.340        | 2.170.347        |
| <b>Total...</b>                | <b>1.475.340</b> | <b>2.170.347</b> |

**(24) Partes  
Relacionadas**

Los saldos entre partes relacionadas son los siguientes:

| <b>Cuentas por Cobrar Relacionadas:</b>          | <b>2018</b>   | <b>2017</b> |
|--|---------------|-------------|
| Shilpeis S.A.                                    | -             | 87          |
| Holding Latina Ecuador, Latam-Holdin S.A.        | -             | 20          |
| Holding Eléctrico Del Ecuador Energyholding S.A. | -             | 22          |
| Somecet  | 25.500        | -           |
| <b>Total...</b>                                  | <b>25.500</b> | <b>128</b>  |

| <b>Cuentas por Pagar Relacionadas:</b> | <b>2018</b>      | <b>2017</b>      |
|--|------------------|------------------|
| Shilpeis S.A.                          | 48.040           | 87               |
| Accionistas                            | 1.215.791        | 2.170.298        |
| <b>Total...</b>                        | <b>1.215.791</b> | <b>2.170.298</b> |

**(25) Eventos  
Subsecuentes**A la fecha de elaboración de este informe no se han producido eventos que pudieran afectar significativamente los Estados Financieros de URBANIZA INC INMOBILIARIA URBAINC S.A.