



Accountants &  
business advisers

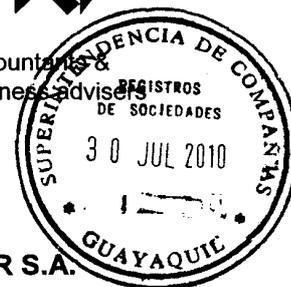
# **URBICOR, CORPORACIÓN URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**

Informe sobre el examen de los  
estados financieros

Años terminados al 31 de  
diciembre del 2009 y 2008



**DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**



A los Accionistas

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**  
Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, los cuales incluyen los balances generales por los años terminados al 31 de diciembre del 2009 y 2008, el estado de resultados, estado de inversión de los accionistas y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa (Expresados en USDólares).

**Responsabilidad de la administración:**

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de éstos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de equivocaciones materiales, debido a fraude o error; la selección y aplicación de apropiadas políticas contables; y, la determinación de estimaciones contables que sean lo suficientemente razonables de acuerdo con las circunstancias.

**Responsabilidad del auditor:**

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de una auditoría que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable, pero no absoluta, para determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores materiales. Una auditoría implica la ejecución de procedimientos para obtener evidencia suficiente sobre los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la valoración de riesgos por equivocaciones materiales que puedan afectar los estados financieros, debido a error o fraude. Al realizar la valoración de estos riesgos, el auditor considera el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que le permite diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también evalúa las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables realizados por la Administración, así como la evaluación de la presentación de los estados financieros tomados en conjunto. Nosotros creemos que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar nuestra opinión.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886

E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)

PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814

PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

4. En nuestra opinión los estados financieros referidos en el primer párrafo se presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2009 y 2008, y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

**Revelación:**

5. Las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital y las reservas. Este asunto puede ser considerado por la Superintendencia de Compañías como causal de disolución.



25 de junio de 2010  
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015



**URBICOR CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA  
DEL ECUADOR S.A.**

**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

<b><u>ACTIVO CIRCULANTE</u></b>	<b>Al 31 de diciembre del</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Efectivo (Nota C)	5,102.37	124,400.26
Cuentas por cobrar (Nota D)	3,966,437.29	3,427,273.03
Inventarios (Nota E)		1,624,883.29
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>3,971,539.66</b>	<b>5,176,556.58</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>	<b>3,642.30</b>	<b>4,744.44</b>
<b>INVERSIONES PERMANENTES (Nota F)</b>	<b>2,180,000.00</b>	<b>2,100,000.00</b>
<b>OTROS ACTIVOS (Nota G)</b>	<b>238,994.70</b>	<b>208,388.93</b>
	<b>2,422,637.00</b>	<b>2,313,133.37</b>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b>6,394,176.66</b>	<b>7,489,689.95</b>
 <b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota H)	4,070,748.68	6,345,260.32
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota I)	1,000,000.00	210,270.12
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>5,070,748.68</b>	<b>6,555,530.44</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO (Nota I)</b>	<b>968,255.35</b>	
<b>PASIVOS DIFERIDOS (Nota J)</b>	<b>332,422.68</b>	<b>916,340.07</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota K)</b>		
Capital social	96,800.00	96,800.00
Reserva legal	10,608.86	10,608.86
Resultados acumulados	(84,658.91)	(89,589.42)
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>22,749.95</b>	<b>17,819.44</b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b>6,394,176.66</b>	<b>7,489,689.95</b>
<b>CUENTAS DE ORDEN (Nota Q)</b>	<b>1,515,510.89</b>	



*Elvira Ortega*  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente General

*Patricia Marín*  
CPA Patricia Marín  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**URBICOR CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA  
DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)



	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>INGRESOS:</b>		
Servicios administrativos	40,000.00	
Utilidad en ventas de solares (Nota L)	2,292,534.74	519,920.10
Intereses (Nota M)	163,294.02	282,480.47
Otros		22,295.56
Ingresos diferidos	303,607.26	
<b>Total ingresos</b>	<b>2,799,436.02</b>	<b>824,696.13</b>
<b>GASTOS:</b>		
Costo de venta	2,292,534.74	
Gastos de comercialización	15,892.11	31,291.63
Gastos de administración (Nota N)	337,989.71	230,215.73
Gastos financieros	79,568.96	22,179.52
Gastos de ventas		19,345.36
Otros gastos no operativos (Nota O)	34,755.08	489,670.61
<b>Total gastos</b>	<b>2,760,740.60</b>	<b>792,702.85</b>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	<b>38,695.42</b>	<b>31,993.28</b>
Impuesto a la renta (Nota P)	(33,764.91)	(8,332.93)
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>4,930.51</b>	<b>23,660.35</b>

  
Ing. Elvira Ortega  
**Gerente General**

  
CPA Patricia Marín  
**Contadora**

**Vea notas a los estados financieros**

**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

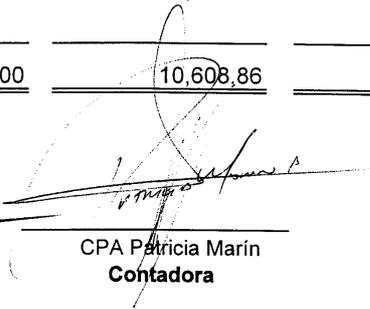
**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados acumulados</b>
Saldo al 31 de diciembre del 2008	96,800.00	6,456.86	(109,097.77)
Transferencia a la reserva legal		4,152.00	(4,152.00)
Utilidad neta			23,660.35
Saldo al 1 de Enero del 2009	96,800.00	10,608.86	(89,589.42)
Utilidad neta			4,930.51
Saldo al 31 de diciembre del 2009	<u>96,800.00</u>	<u>10,608.86</u>	<u>(84,658.91)</u>



Ing. Elvira Ortega  
**Gerente General**



CPA Patricia Marín  
**Contadora**

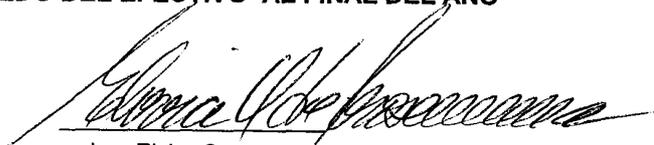
**Vea notas a los estados financieros**

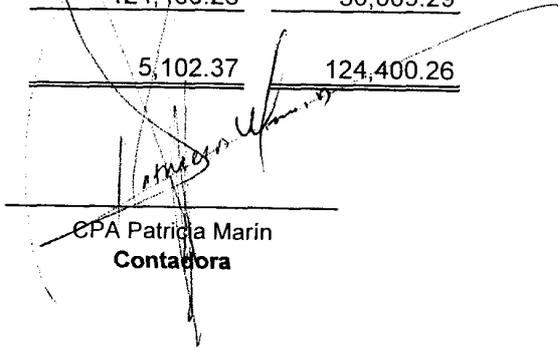
**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA  
DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2009	2008
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>UTILIDAD NETA</b>	4,930.51	23,660.35
Depreciación	1,102.14	1,917.68
Amortización		16,755.23
Pérdida en venta de cartera		481,138.63
	<u>6,032.65</u>	<u>523,471.89</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	(539,164.26)	(193,623.27)
Inventarios	1,624,883.29	(1,447,510.66)
Documentos y cuentas por pagar	(2,274,511.64)	1,566,824.66
	<u>(1,188,792.61)</u>	<u>(74,309.27)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO (PROVENIENTE) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>(1,182,759.96)</u>	<u>449,162.62</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Otros activos	(30,605.77)	(184,809.76)
Aportes en compañías Relacionadas	(80,000.00)	(2,100,000.00)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(110,605.77)</u>	<u>(2,284,809.76)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar a Largo Plazo		(102,703.61)
Pasivo a Largo Plazo	1,757,985.23	(767,826.31)
Apropiación de pasivos diferidos	(583,917.39)	(799,703.18)
Recibido de relacionadas		3,600,271.21
Efectivo proveniente en las actividades de financiamiento	<u>1,174,067.84</u>	<u>1,930,038.11</u>
<b>DISMINUCION (AUMENTO) DEL EFECTIVO</b>	<u>(119,297.89)</u>	<u>94,390.97</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>124,400.26</u>	<u>30,009.29</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u>5,102.37</u>	<u>124,400.26</u>

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente General

  
CPA Patricia Marin  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2009 Y 2008**

(Expresadas en USDólares)

**A. URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**

La Compañía se constituyó el 12 de mayo del 2003 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador. Su actividad principal es la ejecución del Proyecto Urbanístico Terra Sol, ubicado en el cantón Samborondón. Los lotes de terrenos son de propiedad de Agrícola El Batán, existe un contrato mediante el cual se autoriza a URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A. a la venta de los lotes que ésta última recibirá en pago (Ver Nota S).

**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS:**

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares de acuerdo con los principios contables del Ecuador, que son los mismos utilizados en la preparación de los estados financieros. A continuación mencionamos los más importantes:

Provisión para cuentas incobrables: Se efectúan provisiones para cubrir problemas en la recuperación de cartera, cuando hay valores que se consideran irre recuperables se castigan contra los resultados del ejercicio.

Inventarios: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de la urbanización en los terrenos de Agrícola El Batán. Esta cuenta disminuye a medida que se venden los terrenos recibidos como pago por el trabajo de urbanización.

Muebles y enseres: Están registrados al costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La depreciación se calcula por el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos relacionados.

La vida útil estimada de los muebles y enseres y equipos de computación es de 10 y 3 años, respectivamente.

Intereses: Por el financiamiento entregado a los clientes se contabilizan como ingresos diferidos en la cuenta "Intereses por realizar" y se registran en resultados en los vencimientos de los documentos firmados por los deudores.

Los ingresos y gastos: Se contabilizan por el método devengado: Los ingresos cuando se producen y los gastos cuando se causan.

En cargos y gastos diferidos: Se registran los gastos de constitución y preoperación. Estos valores se amortizan en un período de hasta 5 años.

Las ventas de años anteriores rescindidas: Se registran contra los resultados acumulados.



**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****G. OTROS ACTIVOS:**

	Al 31 de diciembre	
	2009	2008
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación	268,950.82	244,155.69
Créditos Fiscales (1)	51,522.14	31,442.20
	320,472.96	275,597.89
Amortización acumulada (2)	(81,478.26)	(67,208.96)
	<u>238,994.70</u>	<u>208,388.93</u>

(1) Incluye principalmente US\$24,816.65 por IVA pagado en compra de bienes y servicios, y US\$25,838.44 por pago de anticipo al impuesto a la renta (Ver Nota P).

(2) Durante el año 2009 el único movimiento fue el cargo por amortización por US\$14,269.30.

**H. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre	
	2009	2008
Proveedores	9,464.40	31,241.26
Obligaciones con terceros (1)		71,963.82
Compañías relacionadas (Nota R)	2,831,012.12	3,600,271.21
Reservas Terrasol (2)	501,676.22	
Reservas Huindar		1,624,883.28
Comisionistas		1,601.57
Impuestos y contribuciones (3)	111,503.93	66,320.98
Valores de terceros (4)	617,092.01	948,978.20
	<u>4,070,748.68</u>	<u>6,345,260.32</u>

(1) En el 2008 incluyó principalmente US\$68,721.81 por cancelar a contratistas a través de trueques.

(2) Corresponde a las reservas que realizan los clientes que adquieren los terrenos.

(3) Incluye principalmente US\$35,044.74 por pago de impuestos a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, y US\$33,764.91 de la provisión de impuesto a la renta (Ver Nota P).

(4) Corresponde principalmente US\$376,320.83 por pagar a Balino S.A. y US\$130,487.58 de reservas de clientes.

**I. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Acreeedor	Tasa	Fecha emisión	Fecha Vto.	Monto Original	Saldo al 2009	Saldo al 2008
Machinery Construction & Development Co.	10%	14/05/2009	14/05/2010	500,000.00	500,000.00	
Machinery Construction & Development Co.	10%	08/10/2009	08/10/2010	500,000.00	500,000.00	
Guaranty Trust Bank	10%	01/11/2009	01/12/2012	968,255.35	968,255.35	
					1,968,255.35	
					(1,000,000.00)	
					<u>968,255.36</u>	

Porción Corriente de deuda a largo plazo

Pasivo a largo plazo

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**

**I. PASIVO A LARGO PLAZO** (Continuación):

	<u>MACHINERY, CONSTRUCTION &amp; DEVELOPMENT CO.</u>	<u>MACHINERY, CONSTRUCTION &amp; DEVELOPMENT CO.</u>	<u>GUARANTY TRUST BANK</u>	<u>TOTAL</u>
2010	500,000.00	500,000.00		1,000,000.00
2011			484,127.68	484,127.68
2012			484,127.67	484,127.67
	<u>500,000.00</u>	<u>500,000.00</u>	<u>968,255.35</u>	<u>1,968,255.35</u>
	<b>Porción corriente de deuda a largo plazo</b>			<u>(1,000,000.00)</u>
	<b>Pasivo a largo plazo</b>			<u>968,255.35</u>

**J. PASIVOS DIFERIDOS:**

Incluye US\$157,607.42 (En el 2008 US\$450,280.26) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US\$174,815.26 (En el 2008 US\$466,059.81) de utilidad generada en venta de solares, aún no realizados.

**K. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

**Capital social:** Representan 96,800 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US\$1.00 cada una.

**Reserva legal:** De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades líquidas y realizadas a la reserva legal, hasta completar el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para cubrir pérdidas futuras o para aumentar el capital.

**Resultados acumulados:** La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de las pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que se obtuvieran dentro de los cinco períodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada período del 25% de dichas ganancias.

**L. UTILIDAD EN VENTA DE SOLARES:**

Corresponde a la diferencia entre los costos incurridos en la urbanización asignados a los solares que le corresponden a Urbicor S.A. y el valor de los terrenos vendidos, devengados durante el ejercicio.

**M. INTERESES:**

Incluye principalmente US\$161,925.58 por Intereses devengados sobre solares financiados a clientes.

**N. GASTOS DE ADMINISTRACION:**

Incluye principalmente US\$268,207.54 por honorarios profesionales a personas naturales.

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****O. OTROS GASTOS NO OPERATIVOS:**

En el 2008 incluía principalmente US\$481,138.63 en pérdida por venta de cartera.

**P. IMPUESTO A LA RENTA:**

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para sus trabajadores, el pago del 15% sobre las utilidades líquidas de la Compañía, antes del cálculo del impuesto sobre la renta. El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables o del 15% cuando se capitaliza las utilidades. La capitalización tiene un límite permitido. La base de cálculo para el año 2009 se estableció como sigue:

	<b>2009</b>	<b>2008</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	38,695.42	31,993.28
Gastos no deducibles	96,364.20	1,338.43
<b>Base imponible para Impuesto a la renta</b>	135,059.62	33,331.71
Impuesto a la renta causado	33,764.91	8,332.93
Anticipo de Impuesto a la renta	(25,838.44)	(8,285.90)
Retenciones en la fuente	(67.05)	(36.94)
<b>Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>7,859.41</b>	<b>10.09</b>

**Q. CUENTAS DE ORDEN:**

La compañía es garante de las compañías Terrabienes y Terrahogar por los préstamos que mantienen en Banco Bolivariano C.A. por US\$1,515,510.89

**R. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

Se consideran partes relacionadas a las compañías con accionistas comunes, con participación accionaria significativa en la Compañía o en las que se tenga poder de decisión. A continuación un detalle de los saldos con partes relacionadas:

<b>Compañías Relacionadas</b>	<b>Por cobrar</b>		<b>Por pagar</b>	
	<b>2009</b>	<b>2008</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
Terrabienes	691,681.75	1,177,139.96		
Terrahogar			1,919,935.08	2,762,860.76
Pluimue				837,410.45
ABP Services			285,000.00	
Mastilcorp			10,000.00	
Benconacor	2,145,932.59			
Nightway	80,000			
Raiprosa			616,077.04	
	<b>2,917,614.34</b>	<b>1,177,139.96</b>	<b>2,831,012.12</b>	<b>3,600,271.21</b>

Estos saldos se originan en operaciones de compensación y crédito, no tienen fechas definidas de vencimiento ni generan intereses. No se realizan transacciones similares con terceros.

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****S. CONVENIO DE ASOCIACIÓN:**

Urbicor S.A. es la encargada de ejecutar el Proyecto Urbanístico Terra Sol en cuanto se refiere a infraestructura y construcción. Los lotes de terreno que conforman esa urbanización son de propiedad de la Compañía Agrícola El Batán. Ambas suscribieron un convenio de Asociación en el cual se autoriza a Urbicor efectúe la venta de los lotes de terrenos. La distribución de terrenos es la siguiente: 36% para el Batán y el 64% para Urbicor. Los costos causados en la Urbanización se cargan a los terrenos que le corresponden a Urbicor.

**T. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NIIF:**

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció la prórroga para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, la cual consiste en que deberán aplicar tales normas a partir del 1 de enero del 2010 las Compañías y los entes sujetos y regulados por la Ley de Mercado de Valores, así como todas las compañías que ejercen actividades de auditoría externa.

**U. LITIGIOS JUDICIALES:**

Existe una demanda laboral iniciada por un ex-corredor de bienes raíces de Terrabienes S.A. (relacionada) que involucra a Raiprosa en una responsabilidad solidaria. Se celebraron las audiencias preliminar y definitiva y se espera la sentencia de primera instancia.

**V. EVENTOS SUBSECUENTES:**

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el período terminado el 31 de diciembre del 2009, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

Guayaquil, 21 de Julio de 2010

Señores  
**PKF & Co. Cía. Ltda.**  
Guayaquil, Ecuador

Estimados señores:

En relación con su revisión del Balance General y los correspondientes estados de Operaciones, Cambios en el Patrimonio y Flujos de Efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2009, con el objeto de expresar una opinión en cuanto a si los estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de **URBICOR, CORPORACIÓN URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, confirmamos de acuerdo a nuestro leal saber y entender, las siguientes manifestaciones hechas por ustedes durante su examen:

1. Somos responsables de la presentación razonable de los estados financieros antes mencionados, de conformidad con los principios de contabilidad generalmente aceptados en la República del Ecuador, hemos verificado las afirmaciones que se derivan de las normas básicas y de las normas técnicas.
2. Hemos puesto a su disposición todos los:
  - a) Registros contables y documentos relacionados.
3. Hemos implementado y operado adecuados sistemas de contabilidad y control interno en procura de prevenir y detectar fraudes o errores. Entendemos que su examen como auditores, no tiene por objeto detectar posibles fraudes o errores. Manifestamos no tener conocimiento de fraudes o sospecha de irregularidades que pudieran tener efecto sobre los estados financieros de la Compañía, en la fecha indicada.
4. No tenemos conocimiento de:
  - a. Violaciones o posibles violaciones a leyes o regulaciones que pudieran afectar materialmente el valor neto o clasificación de los activos y pasivos, cuyos efectos deban ser considerados para revelaciones en los estados financieros o como una base para registrar una pérdida contingente.
  - b. Transacciones materiales que no hayan sido debidamente incluidas en registros contables
  - c. Cualquier indagación o revisión por parte de las autoridades fiscales u otros organismos reguladores que pudiera tener efecto sobre los estados financieros.
  - d. Cualquier falta de cumplimiento con leyes, regulaciones o derechos de autor.
  - e. Incumplimientos de aspectos contractuales que pudieran tener efectos materiales sobre los estados financieros
4. Las Cuentas por cobrar reportadas en los estados financieros por valor US\$3,966,437.29; reflejan el valor neto recuperable de estas partidas.
5. La Compañía cuenta con títulos de posesión de los activos bienes inmuebles, registrados por valor al costo de US\$3,642.30; los que se están depreciando en nuestros registros.

PBX (593-4) 2453883 - 2450889 | Fax (593-4) 2450886  
E-mail [pkf@pkfecuador.com](mailto:pkf@pkfecuador.com) | [www.pkfecuador.com](http://www.pkfecuador.com)  
PKF & Co. | Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finansur Piso 12 Of. 2 | P.O. Box: 09-06-2045 | Guayaquil | Ecuador

Tel (593-2) 2263959 - 2263960 | Fax (593-2) 2256814  
PKF & Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

6. Desconocemos la existencia de pasivos no registrados que pudieran afectar el valor de US\$6,366,861.80; (total del pasivo) reportado a la fecha de cierre
7. La pérdida del ejercicio por valor de US\$1,304.58; reflejan el cómputo de los ingresos, costos y gastos imputables a la operación de la Compañía, desconocemos la existencia de ganancias o pérdidas contingentes que requieran ser registradas o reveladas en tales resultados.
8. Desconocemos la existencia de eventos posteriores que pudieran afectar materialmente los estados financieros por ustedes auditados.

Entendemos que su examen fue hecho de acuerdo con las normas de auditoría generalmente aceptadas y fue, por lo tanto, diseñado en primer lugar con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros de **URBICOR, CORPORACIÓN URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, tomados en conjunto y que sus pruebas de los registros contables y otros procedimientos se limitaron a los que ustedes consideraron adecuados en las circunstancias para tal fin.

Cordialmente,



Ing. Elvira Ortega  
Representante Legal  
Urbicor S.A.