



Accountants &
business advisers

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Años terminados al
31 de diciembre de 2013 y 2012

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: PROCEDIMIENTOS PARA LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**, que incluye los estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2013 y 2012, los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujo de efectivo por los años terminados en esas fechas y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros:

2. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, en concordancia con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). 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:

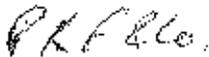
3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en nuestra auditoría. Nuestro examen se efectuó de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren el cumplimiento de disposiciones éticas, así como la planeación y ejecución de 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) 2453853 - 2450889 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • 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

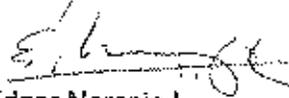
Tel (593-2) 2263959 - 2263960 • Fax (593-2) 2256814 • pkfui@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS** al 31 de diciembre de 2013 y 2012, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes a los ejercicios anuales terminados en dichas fechas.



9 de mayo de 2014
Guayaquil, Ecuador



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

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	44,402	72,122
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	8,696,778	3,919,286
Pagos anticipados (Nota E)	28,774	166,122
Otros activos corrientes (Nota F)	1,796,721	5,213,845
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	10,566,675	9,371,375
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota G)	99,420	166,949
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota H)	162,641	8,803
OTROS ACTIVOS (Nota I)	2,545,842	1,400,296
TOTAL ACTIVOS	13,374,578	10,947,423
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario	4,654	10,033
Obligaciones Bancarias (Nota J)	145,800	480,000
Cuentas y documentos por pagar (Nota K)	11,647,885	9,657,872
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota M)	96,278	96,278
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	11,894,617	10,244,183
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO (Nota L)	1,885,231	
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota M)	50,072	231,395
TOTAL PASIVOS	13,829,920	10,475,578
PATRIMONIO (Nota N)		
Capital social	596,972	596,972
Reserva legal	48,954	48,954
Reserva facultativa	138,499	138,499
Resultados acumulados	(1,236,767)	(311,580)
TOTAL PATRIMONIO	(455,342)	471,845
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	13,374,578	10,947,423



Ab. Kleber Palma
Gerente General

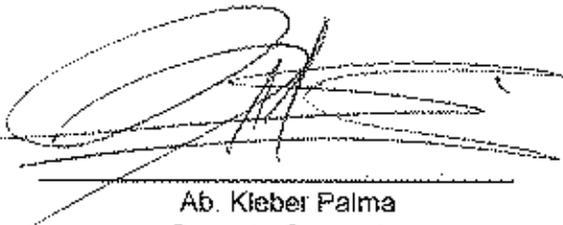


CPA Betty Benalcázar
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2013	2012
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de bienes	36,567	
Servicios por gerencia de proyectos	2,389,033	3,948,646
	<u>2,425,600</u>	<u>3,948,646</u>
COSTOS DE VENTAS	<u>5,011,456</u>	<u>68,452</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	<u>(2,585,856)</u>	<u>3,880,194</u>
OTROS INGRESOS	4,925,216	12,066
OTRAS RENTAS	14,761	
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	1,189,772	1,849,170
Gastos de administración	1,713,936	1,865,634
Gastos Financieros	55,350	73,758
Otros gastos	256,700	
	<u>3,215,758</u>	<u>3,788,562</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>(861,637)</u>	<u>103,698</u>
Participación de los trabajadores en las utilidades (Nota P)		15,555
Impuesto a la renta (Nota P)	<u>65,550</u>	<u>51,938</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>(927,187)</u>	<u>36,205</u>



Ab. Kleber Palma
Gerente General



CPA Betty Benalcázar
Contadora

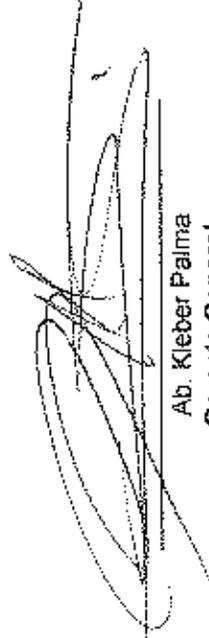
PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

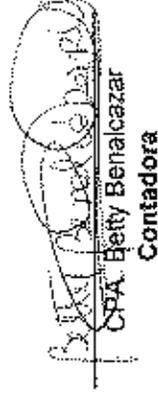
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva Legal	Reserva Facultativa	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2012	595,972	48,954	138,499	(38,139)
Utilidad del ejercicio				36,205
Declaración de dividendos				(306,944)
Compensación salario digno				(2,702)
Saldo al 31 de diciembre de 2012	595,972	48,954	138,499	(311,580)
Pérdida del ejercicio				(927,187)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	595,972	48,954	138,499	(1,238,767)


 Ab. Kieber Palma
 Gerente General

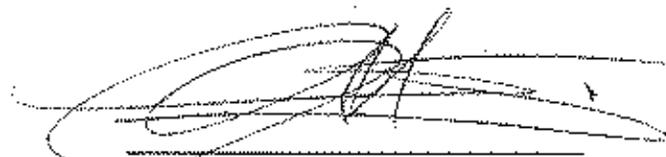

 CPA. Betty Benalcázar
 Contadora

Vea notas a los estados financieros

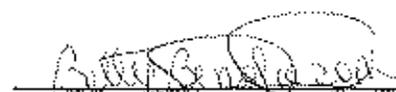
PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	7,203,092	8,382,926
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(5,453,794)	(5,978,904)
Intereses pagados		(153,877)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	1,749,298	2,250,146
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(3,166)	(50,568)
Ventas de propiedades y equipos	38,454	132
Inversiones a largo plazo	(153,838)	(394,138)
Otros activos	(1,145,546)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,264,096)	(444,574)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	145,800	575,000
Pago de obligaciones	(658,722)	(2,584,521)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(512,922)	(2,009,521)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(27,720)	(203,950)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	72,122	276,072
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	44,402	72,122



Ab. Kleber Palma
Gerente General



CPA. Betty Benalcazar
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Continuación)

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2013	2012
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida (Utilidad) del ejercicio	(927,187)	36,205
Ajustes por:		
Depreciación	58,295	59,867
Depreciación en venta de propiedad y equipo	(26,054)	
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	6,554	
Ajustes para jubilación patronal y bonificación por desahucio	(8,989)	
	<u>(897,381)</u>	<u>96,072</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	(4,777,492)	(2,449,288)
Otros activos corrientes	3,417,124	1,271,702
Gastos acumulados	137,348	(97,173)
Cuentas y documentos por pagar	1,990,013	3,428,832
Sobregiro bancario	(5,379)	
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	1,885,231	
Pago de jubilación patronal y desahucio	(166)	
	<u>2,646,679</u>	<u>2,154,073</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>1,749,298</u>	<u>2,250,145</u>



Ab. Kleber Palma
Gerente General



CPA Betty Benalcázar
Contadora

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013 Y 2012

(Expresadas en USDólares)

A. PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS:

La Compañía se constituyó el 29 de noviembre de 2004 en la ciudad de Guayaquil, República del Ecuador con el nombre de PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS. Su actividad principal es la compra y venta de bienes inmuebles, así como la promoción, comercialización y gerencia de proyectos inmobiliarios para sector público y/o privado.

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:

La Compañía mantiene sus registros contables en USDólares, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, las que han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros.

A continuación mencionamos las prácticas contables más importantes que utilizó la administración:

Base de preparación y presentación: Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Compañía adoptó para el ejercicio 2011, las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Activos financieros: La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías:

Cuentas y documentos por cobrar: Incluyen principalmente los saldos por cobrar a clientes y corresponden a los montos adeudados por la venta de servicios en el curso normal de operaciones. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un activo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Los activos son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo financiero.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:

(Continuación)

Otros activos corrientes: Comprende terrenos y viviendas en construcción, los cuales se valoran al costo de adquisición / producción o al valor razonable, en el menor de los dos.

Propiedades y equipos: Se registran a su valor de costo. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurirse 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 activos fijos es como sigue:

<u>ACTIVOS</u>	<u>AÑOS</u>
Muebles y enseres	10
Equipos de computación	3
Otros activos	10 - 3

Inversiones a largo plazo: Están registradas al valor nominal.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "Otros pasivos financieros", que incluye principalmente: Cuentas por pagar proveedores y préstamos. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

La Compañía reconoce un pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a pagar el pasivo.

Los pasivos financieros son medidos a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo es reconocido como parte del pasivo financiero.

Se registran inicialmente a su valor nominal. No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas. Los intereses devengados que corresponden a préstamos utilizados en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales en el rubro gastos financieros.

Un pasivo se elimina cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

Impuesto a la renta corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:
(Continuación)

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los costos de ventas, gastos administrativos o gastos de ventas en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.

Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio: Se contabiliza sobre la base del estudio actuarial realizado por consultores especializados. Las provisiones se registran contra resultados.

Representa la provisión por jubilación patronal a que tienen derecho de acuerdo con la legislación laboral ecuatoriana, los empleados y trabajadores que han cumplido 25 años o más de servicio o que cumplieren ese tiempo en forma ininterrumpida dentro de la Compañía.

La pensión patronal no podrá ser inferior al salario mínimo vital general decretado por el Gobierno. En el caso de doble jubilación, por parte del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) y la Compañía, la pensión patronal, será como mínimo el equivalente al 50% del salario mínimo vital.

Según lo establecido en el Código del Trabajo, en aquellos casos en que la relación laboral termina por desahucio, el empleador bonificará al trabajador con una indemnización equivalente al 25% de la última remuneración mensual por cada año de servicio prestado.

Reconocimiento de ingresos y gastos:

Ingresos: Se reconocerán contablemente cuando los servicios prestados por la Compañía hayan sido devengados o cuando se transfiera la propiedad, en el caso de la venta de un bien.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:
(Continuación)

Los ingresos por intereses ganados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el periodo al que correspondan.

Gastos: Los gastos que se relacionan con el periodo, se registran en resultados cuando se conocen.

Los intereses pagados se registrarán cuando se devenguen y se provisionarán en el periodo al que correspondan.

Administración de riesgos:

Factores de riesgos financieros: Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgo de cambio, riesgo de crédito, riesgo de liquidez, riesgo operacional, entre otros. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La gestión del riesgo está controlada por la Administración de la Compañía siguiendo los lineamientos de las políticas aprobadas. El departamento financiero identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha colaboración con las unidades operativas de la Compañía.

La administración de riesgos incluye:

- Riesgo de cambio
- Riesgo de crédito
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo
- Riesgo operacional

Riesgo de cambio: Todas las transacciones que realiza la Compañía son pactadas en U.S. Dólares, por tanto no tiene exposición al riesgo cambiario.

Riesgo de crédito: Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales.

A la fecha de los estados financieros, no existen cuentas por cobrar que pudieran incrementar el riesgo de pérdidas.

Riesgo de liquidez: Es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

El departamento financiero hace un seguimiento de las provisiones y de las necesidades de efectivo de la Compañía con la finalidad de determinar si cuenta con suficiente efectivo para cubrir las necesidades operativas y de inversión al tiempo que trata de tener habilitadas las facilidades de crédito para hacer uso de ellas en caso de ser requerido.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**B. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTE:**
(Continuación)

Riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable y los flujos de efectivo: La Compañía mantiene sus inversiones en acciones registradas a su valor nominal, por lo que no tiene exposición a este riesgo.

Riesgo operacional: Están asociados con las pérdidas monetarias que pueden surgir, por problemas de los sistemas, procedimientos no establecidos para los distintos procesos, fallas de las personas que manejan el proceso o por eventos externos. El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional para así limitar las pérdidas financieras y los daños a la reputación de la Compañía alcanzando su objetivo. La responsabilidad básica por el desarrollo y la implementación de controles para tratar el riesgo operacional está asignada a la Gerencia. Esta responsabilidad está respaldada por el desarrollo de normas generales para la administración del riesgo operacional, que incluye los controles y los procesos, tales como:

- Requerimientos de adecuada segregación de funciones entre varias funciones, roles y responsabilidades.
- Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.
- Cumplimiento de requerimientos regulatorios y legales.
- Documentación de controles y procedimientos.
- Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.
- Planes de contingencia.
- Normas éticas y de negocios.
- Mitigación de riesgos.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000 el USDólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Caja	5,956	39,280
Bancos locales	38,446	32,842
	44,402	72,122

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Clientes locales	(1)	517,160	97,846
Empleados		15,480	43,740
Compañías relacionadas (Nota O)		7,759,008	3,468,294
Otras cuentas por cobrar		224,231	205,153
Anticipo a proveedores		180,899	104,253
		8,696,778	3,919,286

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**D. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR: (Continuación)**

(1) Corresponde principalmente US\$475,940 por la comercialización de bienes, que el fideicomiso prometió en venta a favor de Asociación Mutualista de Ahorro y Crédito para la Vivienda Pichincha, y recaudar los recursos correspondientes a los pagos que los terceros en calidad de nuevos prominentes compradores.

E. PAGOS ANTICIPADOS:

Corresponde principalmente a US\$18,421 (US\$66,611 en el 2012) de crédito tributario por retenciones en la fuente.

F. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Obras y proyectos en desarrollo	(1)	1,319,645	4,924,884
Inventarios		442,457	242,053
Materiales y suministros		34,619	46,908
		<u>1,796,721</u>	<u>5,213,845</u>

(1) Corresponde a los costos directamente relacionados con el inicio de los trabajos de construcción, vías de acceso y urbanización del Proyecto Villa España.

G. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldos al 01/01/2013	Adiciones	Ventas	Reclasific	Saldos al 31/12/2013
Instalaciones				11,161	11,161
Muebles y enseres	161,222	455	(19,101)		142,576
Equipo de oficina	166,098	2,711	(14,143)		154,666
Otros activos fijos	<u>85,656</u>		<u>(5,210)</u>	<u>(11,161)</u>	<u>69,285</u>
	412,976	3,166	(38,454)		377,688
Depreciación acumulada	<u>(246,027)</u>	<u>(58,295)</u>	<u>26,054</u>		<u>(278,268)</u>
	<u>166,949</u>	<u>(55,129)</u>	<u>12,400</u>		<u>99,420</u>

H. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Galeanocorp S.A.		600	600
Construcosmos		799	799
Fideicomiso Mercantil Villa España 2		2,000	2,000
Fideicomiso Malaga		4,404	4,404
Fideicomiso Mercantil Villa España 2			
Urbanis		1,000	1,000
Fideicomiso Mercantil Villa España 2			
Urbanis III		1,000	
Vermiglio S.A.	(1)	152,838	
		<u>162,641</u>	<u>8,803</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**H. INVERSIONES A LARGO PLAZO:** (Continuación)

(1) Corresponde a la cesión de acciones de Abberton Management LLC., realizada el 21 de marzo de 2013.

I. OTROS ACTIVOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Compañías relacionadas (Nota O)	2,191,418	908,267
Depositos en garantía	45,693	90,409
Publicidad	14,183	41,366
Instalaciones (1)	275,388	360,254
Concesión Plaza Orellana	18,599	
Marcas y patentes	561	
	<u>2,545,842</u>	<u>1,400,296</u>

(1) Presenta los valores pagados por adecuaciones de puntos de venta y oficinas.

J. OBLIGACIONES BANCARIAS:

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2013	2012
Banco de la Producción S.A. Produbanco	20/07/2012	15/07/2013	9.76%		300,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	30/12/2012	28/06/2013	9.96%		190,000
Banco de la Producción S.A. Produbanco	09/10/2013	07/01/2014	9.76%	145,800	
				<u>145,800</u>	<u>490,000</u>

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Proveedores	483,575	447,892
Anticipos de clientes (1)	10,745,349	8,356,889
Retenciones e impuestos	29,908	369,652
Obligaciones por pagar	121,055	225,160
Acreedores varios	262,607	258,279
Intereses acumulados	4,278	
Otros	1,113	
	<u>11,647,885</u>	<u>9,657,872</u>

(1) Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de su vivienda y que serán liquidados una vez que se emita la factura.

L. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

	Al 31 de diciembre de	
	2013	2012
Compañías relacionadas (Nota O)	806,516	
Cuentas por pagar del exterior (1)	1,078,715	
	<u>1,885,231</u>	

(1) Corresponde a Abberton Management por cesión de acciones y préstamos de Vermiglio S.A.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**M. PASIVOS A LARGO PLAZO:**

		Al 31 de diciembre de	
		2013	2012
Obligaciones bancarias a largo plazo	(1)	96,278	275,000
Jubilación patronal	(2)	32,108	45,457
Bonificación por desahucio	(2)	17,964	7,216
		146,350	327,673
Porción corriente		(96,278)	(96,278)
		50,072	231,395

(1) Las obligaciones corresponde lo siguiente:

Banco	Fecha de			Valor 2013
	Emisión	Vencimiento	Tasa	
Banco del Guayaquil S.A.	18/12/2012	20/06/2014	9.44%	96,278
				96,278
Porción corriente				(96,278)

(2) El movimiento de esta cuenta es el siguiente:

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2013	45,457	7,216	52,673
Provisión	2,342	4,212	6,554
Pagos		(166)	(166)
Ajustes	(15,691)	6,702	(8,989)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	32,108	17,964	50,072

N. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 595,972 acciones comunes - autorizadas, emitidas y en circulación al valor nominal de US\$1 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.

Reserva facultativa: Representa apropiaciones de utilidades a criterio de los accionistas y autorizadas mediante actas de Junta General.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, tales como re liquidación de impuestos, etc.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>Cuentas y documentos por cobrar:</u>		
Construcosmos	198,666	197,356
Fideicomiso Villa España dos urbanis II	1,989,808	700,681
Fideicomiso Villa España dos urbanis	5,052,245	787,109
Deviso S.A.		212,071
Vermiglio S.A.	469,757	1,531,034
Sambocity S.A.	21,680	18,637
Promoutlet	26,852	21,406
	<u>7,759,008</u>	<u>3,468,294</u>
<u>Otros activos:</u>		
Galeanocorp S.A.	276,421	471,038
Malibu Financial Services Corp.	424,503	185,503
Everest Management S.A.	280,199	113,363
Vudse Investment S.A.	284,418	138,363
Vermiglio S.A.	925,877	
	<u>2,191,418</u>	<u>908,267</u>
<u>Cuentas y documentos por pagar a largo plazo:</u>		
Vermiglio S.A.	806,516	
	<u>806,516</u>	

Las transacciones al 31 de diciembre de 2013 son como sigue:

	<u>Gerencia de</u> <u>Proyectos</u>	<u>Reembolso</u> <u>de gastos</u>
<u>Ingresos:</u>		
Fideicomiso Villa España dos urbanis II	494,666	1,031,975
Fideicomiso Villa España dos urbanis	162,619	3,834,074
Vermiglio S.A.	437,099	
	<u>1,094,384</u>	<u>4,866,049</u>

P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

La Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositiva del 24%, 23% y 22%, sobre su base imponible para los años 2011, 2012 y 2013, respectivamente.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**P. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA: (Continuación)**

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
Pérdida (Utilidad) del ejercicio	(861,637)	103,698
Menos: Participación de los trabajadores en las utilidades		15,555
Más: Gastos no deducibles	256,700	116,434
Menos: Dedución por pago a trabajadores con discapacidad		9,977
Menos: Amortización por pérdida		<u>36,205</u>
Utilidad (Pérdida) gravable	(604,937)	158,395
Impuesto a la Renta causado		36,431
Anticipo pendiente de pago	65,550	51,938
Retenciones en la fuente en el año	(45,461)	(79,047)
Crédito tributario de años anteriores	<u>(38,510)</u>	
Saldo a favor del contribuyente	<u>(18,421)</u>	<u>(27,107)</u>

Q. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$6 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Las reformas a la Ley de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**R. CONSOLIDACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

S. 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 de 2013, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.

SECCIÓN II

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO
Y OTROS DELITOS**

**REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE
PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y
OTROS DELITOS**

A los Accionistas

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS
Guayaquil, Ecuador

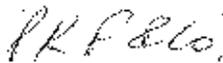
1. Por disposición expresa de la Superintendencia de Compañías mediante Resolución SC.DSC.G.13.010 publicada en el Registro Oficial No. 112 de 30 de octubre del 2013, en la cual se establecieron mecanismos de prevención para prevenir el lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos que deben aplicar las empresas de los sectores de venta de vehículos, construcción y sector inmobiliario. Según lo establecido en el artículo 38 de esta Resolución, en calidad de auditores externos, debemos verificar el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por el sujeto obligado.
2. Las medidas dispuestas por la Superintendencia de Compañías incluyen nombrar un Oficial de Cumplimiento, definir políticas para conocer a los clientes y empleados, definir perfiles de riesgo, crear un código de ética, implementar un manual de prevención, entre otros. Como en todo proceso de implementación, el Organismo de control se ha establecido plazos los mismos que se detallan a continuación:

Procesos de implementación	Plazo para cumplimiento
Designación de oficial de cumplimiento	30 días
Someter a calificación de la Superintendencia de Compañías al oficial de cumplimiento.	60 días
Definición de políticas, procedimientos y mecanismos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos.	90 días
Implementación de los procesos para el conocimiento del cliente (identificación, aceptación de clientes, debida diligencia reforzada, personas políticamente expuestas); del mercado (segmentación), del colaborador/empleo (levantamiento de información) y del correspondiente (levantamiento de información).	120 días
Procesos de monitoreo, definición de alertas, sistemas de análisis, reporte y software para la aplicación de la normativa.	150 días
Emisión del Código de Ética y del Manual para la prevención de lavado de activos y de financiamiento del terrorismo y otros delitos.	180 días

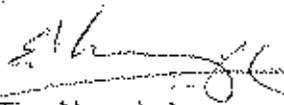
PBX (593-4) 2453883 - 2450888 • Fax (593-4) 2450886 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edificio Finanzur Piso 12 Of. 2 • P.O. Box: 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

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

3. **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**, tiene como actividad principal la compra y venta de bienes inmuebles, por lo cual está sujeta al cumplimiento de las disposiciones de la Resolución SC.DSC.G.13.010 antes referida.
4. En base a instrucción indicada, verificamos el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la empresa para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos. Según lo establecido, la empresa está en la obligación de implementar hasta el cierre de los estados financieros los dos primeros procesos. A continuación nuestros comentarios:
 - La Compañía ha designado como Oficial de Cumplimiento a Ninfa Virginia Romero Roman, mediante Resolución No. SC.DNPLA.14.0368.0001745 el 21 de marzo de 2014.
 - La Administración ha iniciado el proceso de implementación, ha elaborado un cronograma, mediante el cual pueda medirse el nivel de cumplimiento de todos los requerimientos de la Superintendencia de Compañías.
 - La Compañía elaboró el Manual de Prevención de Lavado de Activos y el Código de Ética, mismos que serán enviados a la Superintendencia de Compañías para su aprobación.
5. Este informe tiene como único propósito lo mencionado en el primer párrafo y ha sido preparado exclusivamente para uso de la Superintendencia de Compañías y la Administración de la Compañía y no puede ser distribuido por ningún concepto a terceras personas o entidades.



9 de mayo de 2014
Guayaquil, Ecuador



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