



Accountants &
business advisers

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2014

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 auditado los estados financieros adjuntos de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**, los cuales incluyen el estado sobre la posición financiera al 31 de diciembre de 2014, estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, 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.

POX: (593-4) 2453183 - 2450889 • Fax: (593-4) 2450886 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finanzas, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-06-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel: (593-2) 2263855 - 2263960 • Fax: (593-2) 2258814 • pkf@pkfecuador.com
PKF & Co. • Av. República de El Salvador 858 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

Opinión:

4. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**, al 31 de diciembre de 2014, su desempeño financiero, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las normas de contabilidad descritas en la Nota B.



27 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador

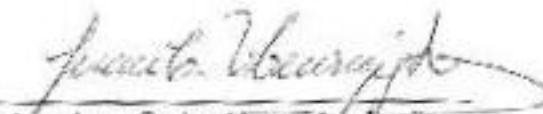


Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No.16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No.015

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

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota C)	90,037	44,402
Cuentas y documentos por cobrar (Nota D)	7,649,406	8,686,778
Pagos anticipados	780	28,774
Otros activos corrientes (Nota E)	389,755	1,796,721
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	8,129,978	10,556,675
PROPIEDADES Y EQUIPOS (Nota G)	63,494	99,420
INVERSIONES A LARGO PLAZO (Nota H)	1,179,874	162,641
OTROS ACTIVOS (Nota I)	1,571,853	2,545,842
TOTAL ACTIVOS	10,945,199	13,374,578
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Sobregiro bancario		4,654
Obligaciones Bancarias (Nota J)	29,757	145,800
Cuentas y documentos por pagar (Nota K)	8,567,994	11,647,885
Porción corriente del pasivo a largo plazo		96,278
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	8,597,751	11,894,617
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO (Nota L)	3,420,488	1,885,231
PASIVOS A LARGO PLAZO (Nota M)	48,630	50,072
TOTAL PASIVOS	12,066,869	13,829,920
PATRIMONIO (Nota N)		
Capital social	595,972	595,972
Reserva legal	48,954	48,954
Reserva facultativa	138,499	138,499
Resultados acumulados	(1,905,075)	(1,239,767)
TOTAL PATRIMONIO	(1,121,650)	(455,342)
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	10,945,199	13,374,578

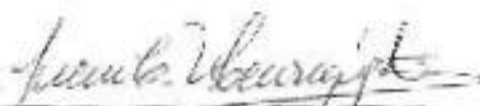

Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvear
Contador

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:		
Venta de bienes	154,376	36,567
Servicios por gerencia de proyectos	882,923	2,389,033
	<u>1,037,299</u>	<u>2,425,600</u>
COSTOS DE VENTAS	<u>92,157</u>	<u>5,011,456</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD BRUTA	<u>945,142</u>	<u>(2,585,856)</u>
OTROS INGRESOS	40,566	4,925,216
OTRAS RENTAS		14,761
GASTOS DE OPERACIÓN:		
Gastos de ventas	353,410	1,189,772
Gastos de administración	1,192,715	1,713,936
Gastos Financieros	40,229	55,350
Otros Egresos		256,700
	<u>1,586,354</u>	<u>3,215,758</u>
PÉRDIDA ANTES DE PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA	<u>(600,646)</u>	<u>(861,637)</u>
Impuesto a la renta (Nota P)	<u>65,662</u>	<u>65,550</u>
(PÉRDIDA) UTILIDAD DEL EJERCICIO	<u>(666,308)</u>	<u>(927,187)</u>


Ing. Juan Carlos-Henríquez Aguilar
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvar
Contador

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANISESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

5

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014 Y 2013

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva facultativa	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2013	595,972	48,954	138,499	(311,580)
Pérdida del ejercicio				(827,187)
Saldo al 31 de diciembre de 2013	595,972	48,954	138,499	(1,238,767)
Pérdida del ejercicio				(665,305)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	595,972	48,954	138,499	(1,905,075)


Ing. Juan Carlos Henríquez Aguilar
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Añez
Contador

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

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	2,083,891	7,203,092
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1,780,799)	(5,453,794)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	303,092	1,749,298
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adición de propiedades y equipos	(1,289)	(3,186)
Ventas de propiedades y equipos		38,454
Inversiones a largo plazo	(1,017,233)	(153,838)
Otros activos	873,989	(1,145,546)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(44,533)	(1,264,036)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Obligaciones bancarias	145,800	145,800
Pago de obligaciones	(358,724)	(658,722)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(212,924)	(512,922)
DISMINUCIÓN DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	45,635	(27,720)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	44,402	72,122
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	90,037	44,402

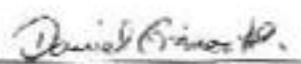
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Continuación)

(Expresados en US\$Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2014	2013
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Pérdida del ejercicio	(888,308)	(927,187)
Ajustes por:		
Depreciación	37,215	58,295
Venta de propiedad y equipo		(26,054)
Provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio	17,905	5,554
Ajustes para jubilación patronal y bonificación por desahucio	(19,347)	(8,989)
	<u>(530,535)</u>	<u>(897,301)</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	1,046,592	(4,777,497)
Otros activos corrientes	1,406,996	3,417,124
Gastos acumulados	28,774	137,348
Cuentas y documentos por pagar	(3,979,288)	1,990,013
Sobregiro bancario	(4,654)	(5,379)
Cuentas y documentos por pagar a largo plazo	1,535,237	1,086,231
Pago de jubilación patronal y desahucio		(166)
	<u>933,627</u>	<u>2,646,679</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>303,092</u>	<u>1,749,298</u>


Ing. Jorge García de Mendoza Aguilán
Gerente General


Ing. Daniel Gómez Alvar
Contador

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2014**

(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:

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

Declaración de cumplimiento: La Compañía aplica las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB), para la preparación de los estados financieros.

Base de preparación y presentación: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las partidas de propiedad y equipo de terrenos y edificios, donde se aplicó el modelo de revaluación. Con respecto al costo histórico, los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

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.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

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

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.

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 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 activos fijos es como sigue:

ACTIVOS	AÑOS
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 correspondan 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.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

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

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.

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.

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

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.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS

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

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.

Riesgo de tasa de interés: 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.

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	
	2014	2013
Caja	3,968	5,956
Bancos locales	86,069	38,446
	<u>90,037</u>	<u>44,402</u>

D. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Clientes locales	73,842	517,160
Empleados	7,042	15,480
Compañías relacionadas (Nota N)	7,046,837	7,759,008
Otras cuentas por cobrar	226,568	224,231
Anticipo a proveedores	295,117	180,899
	<u>7,649,406</u>	<u>8,696,778</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**E. OTROS ACTIVOS CORRIENTES:**

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Obras y proyectos en desarrollo	(1)	24,324	1,319,645
Inventarios		350,300	442,457
Materiales y suministros		15,131	34,619
		<u>389,755</u>	<u>1,796,721</u>

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

F. PROPIEDADES Y EQUIPOS:

	Saldo al 01/01/2014	Adiciones	Reclasificación	Saldo al 31/12/2014
Instalaciones	11,161			11,161
Equipos de oficina	26,303	362	15,726	42,481
Muebles y Enseres	116,183	705	(15,726)	101,162
Equipos de computación	154,868	222		155,090
Otros Activos	37,791			37,791
Otros Activos Fijos	31,493			31,493
	<u>377,898</u>	<u>1,289</u>		<u>379,187</u>
(-) Depreciación Acumulada	<u>(278,268)</u>	<u>(37,214)</u>		<u>(315,482)</u>
	<u>99,630</u>	<u>(35,925)</u>		<u>63,705</u>

G. INVERSIONES A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Galeanocorp S.A.		600	600
Construcosmos		799	799
Fidelcomiso Mercantil Villa España 2		2,000	2,000
Fidelcomiso Malaga		4,074	4,404
Fidelcomiso Mercantil Villa España 2			
Urbanis		1,000	1,000
Fidelcomiso Mercantil Villa España 2			
Urbanis III		1,000	1,000
Vermiglio S.A.	(1)	<u>1,170,401</u>	<u>152,838</u>
		<u>1,179,874</u>	<u>162,641</u>

(1) Corresponde a una cesión de acciones, realizado el 14 de mayo de 2014, corresponde al 25.44% del valor nominal.

H. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Compañías relacionadas (Nota O)		1,265,874	2,191,418
Depositos en garantía		45,693	45,693
Publicidad		14,183	14,183
Instalaciones	(1)	235,527	275,388
Concesión Plaza Orellana		10,015	18,599
Marcas y patentes		561	561
		<u>1,571,853</u>	<u>2,545,842</u>

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

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**I. OBLIGACIONES BANCARIAS:**

Banco	Fecha de		Tasa	Al 31 de diciembre de	
	Emisión	Vencimiento		2014	2013
Banco de la Producción S.A. Produciendo	08/10/2013	07/01/2014	9,78%		145,800
Banco de la Producción S.A. Produciendo	25/02/2014	24/10/2014	11,23%	23,154 003	
Intereses Bancarios				23,757	145,800

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Proveedores		251,535	483,575
Anticipos de clientes	(1)	7,528,765	10,745,349
Retenciones e impuestos		62,836	29,908
Obligaciones por pagar		88,271	121,055
Acreedores varios	(2)	248,343	262,607
Intereses			4,278
Cuentas por Pagar Relacionadas		388,244	
Otros			1,113
		8,567,994	11,647,885

(1) Corresponden a valores entregados por los clientes para la adquisición de su vivienda.

(2) Corresponde principalmente US\$138,494 a Qualifiedcomp S.A, US\$81.053 a Inesa S.A y US\$2,191 Asociación Mutualista Pichincha para la vivienda.

K. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Compañías relacionadas (Nota N)		2,250,000	806,516
Cuentas por pagar del exterior	(1)	1,170,468	1,078,715
		3,420,468	1,885,231

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

L. PASIVOS A LARGO PLAZO:

		Al 31 de diciembre de	
		2014	2013
Jubilación patronal	(1)	31,172	32,108
Bonificación por desahucio	(1)	17,458	17,964
		48,630	50,072

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**L. PASIVOS A LARGO PLAZO:** (Continuación)

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

	Jubilación Patronal	Desahucio	Total
Saldo al 1 de enero de 2014	32,108	17,984	50,072
Provisión	13,320	6,027	19,347
Ajustes	(12,384)	(5,521)	(17,905)
Saldo al 31 de diciembre de 2014	33,172	17,458	48,630

M. 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.

N. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:

	Al 31 de diciembre de	
	2014	2013
Cuentas y documentos por cobrar:		
Construcosmos	200,892	198,666
Fideicomiso Villa España dos urbanis II	2,140,240	1,989,808
Fideicomiso Villa España dos urbanis	4,188,320	5,052,245
Galeanocorp	1,618	
Vermiglio S.A.	480,695	469,757
Sambocity S.A.	4,493	21,680
Promoutlet	30,579	26,852
	<u>7,046,837</u>	<u>7,759,008</u>
Otros activos:		
Galeanocorp S.A.	276,687	276,421
MalibúFinancialServices Corp.	424,503	424,503
Everest Management S.A.	280,199	280,199
VudselInvestment S.A.	284,418	284,418
Vermiglio S.A.	67	925,877
	<u>1,265,874</u>	<u>2,191,418</u>

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**N. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)**Cuentas y documentos por pagar :**

Verniglio S.A.

388,244

388,244

Cuentas y documentos por pagar a largo plazo:

Verniglio S.A.

2.250.000

806,516

2.250.000

806,516

O. 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.

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

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, 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, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

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

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

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.

La base del cálculo para determinar la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

	2014	2013
Pérdida del ejercicio	(600,646)	(861,837)
Más: Gastos no deducibles	24,530	256,700
Utilidad (Pérdida) gravable	(576,116)	(604,937)
Anticipo calculado (1)	65,662	65,550
Anticipo pendiente de pago	45,461	65,550
Retenciones en la fuente en el año	(20,393)	(45,461)
Crédito tributario de años anteriores	(18,421)	(38,510)
Saldo Impuesto a la renta por pagar	6,647	
Saldo a favor del contribuyente		(18,421)

(1) Durante el 2014 la empresa pagó un anticipo a la renta por US\$65,662. Al no tener impuesto causado, este se vuelve impuesto definitivo.

Q. 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.

PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS**Q. CONSOLIDACIÓN A LOS ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

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.

R. EVENTOS SUBSECUENTES:

De acuerdo a la información disponible a la fecha de presentación de los estados financieros por el periodo terminado el 31 de diciembre de 2014, 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

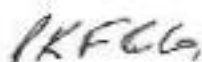
PROMOTORA INMOBILIARIA URBANIS S.A. PROURBANIS
Guayaquil, Ecuador

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. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-001 del 27 de mayo de 2014, publicada en el Registro Oficial No. 263 del 7 de julio de 2014, la Unidad de Análisis Financiero expidió el Instruivo para la prevención de los delitos de lavado de activos y financiamiento del terrorismo de los sujetos obligados a informar a la UAF, que requiere que los sujetos obligados a informar deberán obtener su respectivo código de registro en la UAF en un plazo máximo de 90 días.
3. Mediante Resolución No. UAF-DG-SO-2014-002 del 3 de julio de 2014, se amplió el plazo para el plazo para obtener el código de registro hasta el 15 de marzo de 2015 y para el inicio de la entrega de los reportes a la Unidad de Análisis Financiero hasta el 15 de julio de 2015.
4. **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.
5. 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:

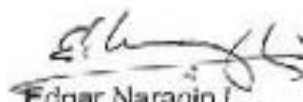
PBX (593-4) 2453860 - 2462889 • Fax (593-4) 2450888 • E-mail: pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
PKF & Co., Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos - Edif. Finanzas, piso 12 Of. 2 • P.O. box 99-05-2045 • Guayaquil • Ecuador

Tel (593-2) 2263969 - 2263960 • Fax (593-2) 2263814 • pkfinfo@pkfecuador.com
PKF & Co., Av. República de El Salvador 636 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito • Ecuador

- 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 actualmente sigue siendo la misma funcionaria.
 - La Administración elaboró 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.
6. 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.



27 de marzo de 2015
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.
Licencia Profesional No. 16.485
Superintendencia de Compañías, Valores y
Seguros No. 015