



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 2010 y 2009

*EXP: 111791*

**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 2010 y 2009, los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por los años terminados en esas fechas 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 &amp; 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 &amp; Co. | Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edificio Prisma Norte Piso 4 Of. 404 | Quito | Ecuador

**Opinión:**

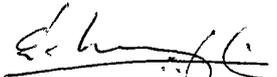
5. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2010 y 2009, su desempeño financiero y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.

**Revelación:**

6. 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.



22 de abril de 2011  
Guayaquil, Ecuador



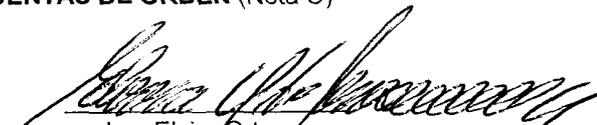
Edgar Naranjo E.  
Licencia Profesional No.16.485  
Superintendencia de Compañías No.015

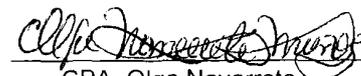
**URBICOR CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA  
DEL ECUADOR S.A.**

**BALANCES GENERALES**

(Expresados en USDólares)

<u>ACTIVO CIRCULANTE</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
Efectivo	2,600.59	5,102.37
Documentos y cuentas por cobrar (Nota C)	2,596,852.53	3,966,437.29
Gastos pagados por anticipado (Nota D)	128,644.33	
<b>TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,728,097.45</b>	<b>3,971,539.66</b>
<b>ACTIVOS FIJOS</b>		<b>3,642.30</b>
INVERSIONES PERMANENTES (Nota E)		2,180,000.00
OTROS ACTIVOS (Nota F)	271,687.96	238,994.70
	<u>271,687.96</u>	<u>2,422,637.00</u>
<b>TOTAL DEL ACTIVO</b>	<b><u>2,999,785.41</u></b>	<b><u>6,394,176.66</u></b>
<b><u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u></b>		
<b>PASIVO CIRCULANTE:</b>		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	1,874,878.99	4,070,748.68
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota H)	484,127.68	1,000,000.00
<b>TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE</b>	<b>2,359,006.67</b>	<b>5,070,748.68</b>
<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b> (Nota H)	<b>484,127.67</b>	<b>968,255.35</b>
<b>PASIVOS DIFERIDOS</b> (Nota I)	<b>139,147.29</b>	<b>332,422.68</b>
<b>INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b> (Nota J)		
Capital social	96,800.00	96,800.00
Reserva legal	10,608.86	10,608.86
Resultados acumulados	(89,905.08)	(84,658.91)
<b>TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>17,503.78</u></b>	<b><u>22,749.95</u></b>
<b>TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</b>	<b><u>2,999,785.41</u></b>	<b><u>6,394,176.66</u></b>
<b>CUENTAS DE ORDEN</b> (Nota O)		<b><u>1,515,510.89</u></b>

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente General

  
CPA. Olga Navarrete  
Contadora

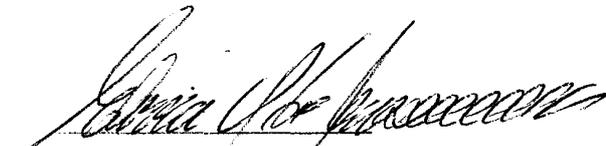
**Vea notas a los estados financieros**

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

**ESTADOS DE RESULTADOS**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>INGRESOS:</b>		
Servicios administrativos	213,000.00	40,000.00
Utilidad en ventas de solares (Nota K)	71,259.74	2,292,534.74
Intereses (Nota L)	104,348.88	163,294.02
Otros	20,048.86	
Ingresos diferidos		303,607.26
Total ingresos	<u>408,657.48</u>	<u>2,799,436.02</u>
<b>GASTOS:</b>		
Costo de venta		2,292,534.74
Gastos de comercialización	112.00	15,892.11
Gastos de administración (Nota M)	351,416.40	337,989.71
Gastos financieros	20,995.49	79,568.96
Otros gastos no operativos	33,831.41	34,755.08
Total gastos	<u>406,355.30</u>	<u>2,760,740.60</u>
<b>UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>	2,302.18	38,695.42
Impuesto a la renta (Nota N)	(7,548.35)	(33,764.91)
<b>PÉROIDA</b>	<u>(5,246.17)</u>	<u>4,930.51</u>

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente General

  
CPA. Olga Navarrete  
Contadora

Vea notas a los estados financieros

**ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS**

**AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010 Y 2009**

(Expresados en USDólares)

	<b>Capital social</b>	<b>Reserva legal</b>	<b>Resultados acumulados</b>
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	96,800.00	10,608.86	(84,658.91)
Pérdida			(5,246.17)
Saldo al 31 de diciembre del 2010	96,800.00	10,608.86	-89,905.08

  
Ing. Elvira Ortega  
**Gerente General**

  
CPA. Olga Navarrete  
**Contadora**

**Vea notas a los estados financieros**

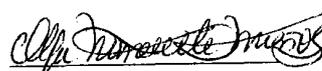
**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA  
DEL ECUADOR S.A.**

**ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2010	2009
<b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA (PERDIDA) CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
<b>PÉRDIDA</b>	(5,246.17)	4,930.51
Depreciación	3,642.30	1,102.14
Amortización de cargos diferidos	2,297.88	
Castigos en cuentas por cobrar	(16,495.68)	
	<u>(15,801.67)</u>	<u>6,032.65</u>
<b>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:</b>		
Documentos y cuentas por cobrar	1,386,080.44	(539,164.26)
Gastos pagados por anticipado	(128,644.33)	
Inventarios		1,624,883.29
Documentos y cuentas por pagar	(15,869.69)	(2,274,511.64)
	<u>1,241,566.42</u>	<u>(1,188,792.61)</u>
<b>EFECTIVO NETO USADO (PROVENIENTE) EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>	<u>1,225,764.75</u>	<u>(1,182,759.96)</u>
<b>ACTIVIDADES DE INVERSION:</b>		
Otros activos	(34,991.14)	(30,605.77)
Aportes en compañías Relacionadas		(80,000.00)
Efectivo neto usado en las actividades de inversión	<u>(34,991.14)</u>	<u>(110,605.77)</u>
<b>ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Pasivo a Largo Plazo	(1,000,000.00)	1,757,985.23
Apropiación de pasivos diferidos	(193,275.39)	(583,917.39)
Recibido de relacionadas		
Efectivo proveniente en las actividades de financiamiento	<u>(1,193,275.39)</u>	<u>1,174,067.84</u>
<b>DISMINUCION (AUMENTO) DEL EFECTIVO</b>	(2,501.78)	(119,297.89)
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>5,102.37</u>	<u>124,400.26</u>
<b>SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO</b>	<u><u>2,600.59</u></u>	<u><u>5,102.37</u></u>

  
Ing. Elvira Ortega  
Gerente General

  
CPA. Olga Navarrete  
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 2010 Y 2009**

(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 Q).

Actualmente factura honorarios de asistencia técnica a sus relacionadas.

**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 irrecuperables se castigan contra los resultados del ejercicio.

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.

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

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

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****C. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:**

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Cuentas por cobrar - Clientes			40,000.00
Documentos por cobrar - Clientes	(1)	481,060.82	975,808.36
Compañías relacionadas (Nota P)		2,108,612.36	2,917,614.34
Varios deudores		12,076.08	54,407.00
		<u>2,601,749.26</u>	<u>3,987,829.70</u>
Provisión para cuentas incobrables	(2)	(4,896.73)	(21,392.41)
		<u>2,596,852.53</u>	<u>3,966,437.29</u>

(1) Corresponde a pagarés firmados por los clientes y pendientes de cobros.

(2) El movimiento de la provisión durante el año 2010, fue como sigue:

		<b>Al 31 de diciembre del</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Saldo inicial		21,392.41	21,392.41
Castigos		(16,495.68)	
Saldo final		<u>4,896.73</u>	<u>21,392.41</u>

**D. GASTOS PAGADOS POR ANTICIPADO:**

Corresponde a intereses pagados por anticipado en el préstamo mantenido con el Guaranty Trust Bank Limited.

**E. INVERSIONES PERMANENTES:**

Durante el 2009, Correspondieron a aportes para futuras capitalizaciones en su relacionada Terrabienes.

**F. OTROS ACTIVOS:**

		<b>Al 31 de diciembre</b>	
		<b>2010</b>	<b>2009</b>
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación		185,174.68	268,950.82
Créditos Fiscales	(1)	86,513.28	51,522.14
		<u>271,687.96</u>	<u>320,472.96</u>
Amortización acumulada	(2)		(81,478.26)
		<u>271,687.96</u>	<u>238,994.70</u>

(1) Incluye principalmente US\$37,819.32 por pago de anticipo al impuesto a la renta y US\$25,704.45 por IVA pagado en compra de bienes y servicios.

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

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****G. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR:**

	Al 31 de diciembre	
	2010	2009
Proveedores	12,273.47	9,464.40
Compañías relacionadas (Nota P)	1,375,602.03	2,831,012.12
Reservas Terrasol (1)	292,764.75	501,676.22
Impuestos y contribuciones (2)	157,137.59	111,503.93
Valores de terceros (3)	37,101.15	617,092.01
	<u>1,874,878.99</u>	<u>4,070,748.68</u>

- (1) Corresponde a las reservas que realizan los clientes que adquieren los terrenos.
- (2) Incluye principalmente US\$38,165.02 por pago de impuestos a la Muy Ilustre Municipalidad de Guayaquil, y US\$7,548.35 de la provisión de impuesto a la renta (Ver Nota N).
- (3) Corresponde a valores por pagar a Gullwing International, por préstamo para capital de trabajo con el 14% de interés.

**H. PASIVO A LARGO PLAZO:**

Acreedor	Fecha de		Tasa %	Monto Original	Saldo al	Saldo al
	Emisión	Vencimiento			31/12/2010	31/12/2009
Machinery Construction & Development Co.	14/05/2009	14/05/2010	10.00	500,000.00		500,000.00
Machinery Construction & Development Co.	08/10/2009	08/10/2010	10.00	500,000.00		500,000.00
Guaranty Trust Bank	01/11/2009	01/12/2012	10.00	968,255.35	968,255.35	968,255.35
				(1)	968,255.35	1,968,255.35
Menos: Porción corriente					(484,127.68)	(1,000,000.00)
					<u>484,127.67</u>	<u>968,255.35</u>

- (1) Los vencimientos anuales se detallan a continuación:

	Guaranty Trust Bank
2012	<u>484,127.67</u>
	<u>484,127.67</u>

**I. PASIVOS DIFERIDOS:**

Incluye US\$35,591.77 (En el 2009 US\$157,607.42) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US\$103,555.52 (En el 2009 US\$174,815.26) de utilidad generada en venta de solares, aún no realizados.

**J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:**

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

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

**J. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS:** (Continuación)

**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.

**K. 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.

Durante el 2010 los ingresos obtenidos corresponden a la apropiación de diferidos de años anteriores.

**L. INTERESES:**

Incluye principalmente US\$102,969.21 (En el 2009, US\$161,925.58) por Intereses devengados sobre solares financiados a clientes.

**M. GASTOS DE ADMINISTRACION:**

Incluye principalmente US\$259,437.62 (En el 2009, US\$268,207.54) por honorarios profesionales a personas naturales.

**N. 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 2010 se estableció como sigue:

	<b>2010</b>	<b>2009</b>
<b>Utilidad del ejercicio</b>	2,302.18	38,695.42
Gastos no deducibles	27,891.23	96,364.20
<b>Base imponible para Impuesto a la renta</b>	<b>30,193.41</b>	<b>135,059.62</b>
Impuesto a la renta causado	7,548.35	33,764.91
Anticipo de Impuesto a la renta	(37,819.32)	(25,838.44)
Retenciones en la fuente	(5,097.51)	(67.05)
<b>Saldo a favor del contribuyente</b>	<b>(35,368.48)</b>	<b>7,859.41</b>

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****O. CUENTAS DE ORDEN:**

Al 31 de diciembre del 2009 la Compañía era garante de Terrabienes y Terrahogar por los préstamos que mantenían en Banco Bolivariano C.A. por US\$1,515,510.89.

**P. 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:

Compañías Relacionadas	Por cobrar		Por pagar	
	2010	2009	2010	2009
Terrabienes (1)	2,100,000.00	691,681.75		
Terrahogar				1,919,935.08
Ceneica	8,612.36			
ABP Services				285,000.00
Mastilcorp				10,000.00
Benconacor		2,145,932.59		
Nightway		80,000	1,375,602.03	
Raiprosa				616,077.04
	<u>2,108,612.36</u>	<u>2,917,614.34</u>	<u>1,375,602.03</u>	<u>2,831,012.12</u>

(1) Corresponde a valores entregados como aportes para futuras capitalizaciones a su relacionada Terrabienes.

Los demás 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.

**Q. 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.

**URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.****R. 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.ICl.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 el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluye en el 2012. La Compañía deberá implementarlas a partir del 2012, su año de transición es 2011.

**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 del 2010, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.