C.P.A. Carlos A. Hidalgo Reto
AUDITOR EXTERNO INDEPENDIENTE

A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE
URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.

He examinado los estados financieros adjuntos de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.,** los cuales incluyen los estados sobre la posición financiera al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de Flujos de Efectivo, por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa. (Expresados en US Dólares). Conforme lo exigido en la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 1, se presentan estados financieros comparativos, tomado como referencia los ajustados al 1 de enero del 2011, tal como lo dispone la Superintendencia de compañías de la República del Ecuador

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros
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:
Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros, basada en mi auditoría. Mi 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 esos riesgos, el auditor considera el control in terno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros, lo que 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. Creo que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para sustentar mi opinión

Opinión:
En mi opinión los estados financieros presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la posición financiera de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.,** por los años terminados al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, Normas Internacionales de Información Financiera NIIF descritas en la Nota 14

C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104
Guayaquil, 2 de Marzo del 2012

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
REGISTRO DE SOCIEDADES
04 MAY 2012
Edisón Egas C.
GUAYAQUIL

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2010
ACTIVO			
Corriente			
Caja y Bancos		3.590	2.601
Cuentas por Cobrar	2	278.023	2.596.852
Gastos Pagados por Anticipado		0	128.644
Total Activo Corriente		281.613	2.728.097
Cuentas Por Cobrar Largo Plazo	3	2.100.000	0
Otros Activos		0	271.688
Total Activo		2.381.613	2.999.785
PASIVO Y PATRIMONIO			
Corriente			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		605.160	484.128
Cuentas Por Pagar	4	456.750	1.874.879
Total Pasivo Corriente		1.061.910	2.359.007
Largo Plazo	5	1.319.522	484.127
Pasivos Diferidos		0	139.147
Total del Pasivo		2.381.432	2.982.281
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	6	96.800	96.800
Reserva Legal		10.609	10.609
Resultados Acumulaos		-89.905	-89.905
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		-17.323	0
Total Inversión de los Accionistas		181	17.504
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		2.381.613	2.999.785

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2010
INGRESOS			
Ventas		171.892	71.260
Servicios Administrativos		97.981	213.000
Intereses		0	104.349
Otros		0	20.048
Total Ingresos		269.873	408.657
EGRESOS			
Gastos Administrativos		-281.848	-351.416
Gastos de Comercialización		0	-112
Gastos Financieros		0	-20.995
Otros Gastos no operativos		0	-33.832
		0	
Total Gastos		-281.848	-406.355
Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta		-11.975	2.302
Impuesto Renta	7	-5.348	-7.548
Utilidad (Pérdida)Después Impuesto Renta		-17.323	-5.246

Véanse las notas que acompañan a los Estados Financieros

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2010
Capital Social		
Saldo al Inicio y Final del Año	96.800	96.800
Reserva Legal		
Saldo al Inicio y Final del Año	10.609	10.609
Resultados Acumulados		
Años anteriores	-89.905	-84.659
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-17.323	-5.246
Total	-107.228	-89.905
Total Patrimonio de los Accionistas	181	17.504

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2010
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-17.323	-5.246
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) Neta		
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	433.987	1.240.940
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	185.175	2.150.949
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	-42.526	-2.711.742
Total Ajustes	576.636	680.147
Efectivo Provisto para Operaciones	559.313	674.901
Disminución Deuda Largo Plazo	-679.355	-677.402
Aumento Deuda Corto Plazo	121.032	0
Incremento Neto del Efectivo	990	-2.501
Efectivo a Inicio del Año	2.600	5.102
Efectivo al final del Año	3.590	2.601

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011
(ESPRESADAS EN US DOLARES)

1.- 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 terreno son de propiedad de Agrícola 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 esta última recibirá en pago el 36%

A **Base de preparación y presentación de los Estados Financieros**

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), tomando como referencia los saldos al 31 de Diciembre del 2010, Los estados financieros hasta el 31 de Diciembre del 2010 fueron preparados en base NEC. Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de in formación financiera aplicables al período que se inicia el 1 de Enero del 2011..

B *RESUMEN DE LAS POLITICAS DE CONTABILIDAD MAS 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..

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

Impuesto a la renta: Se registran al cierre del ejercicio en cuentas de pasivos, que se dan de baja al momento del pago.

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

(Expresado en Dólares)

	2011	2010
2. POR COBRAR CORTO PLAZO		
Clientes	231.909	489.673
Impuestos	28.280	86.512
(-) Provisión para cuentas malas	-2.319	-4.986
Anticipos Varios	20.153	140.811
Total	278.023	712.010
3.- POR COBRAR LARGO PLAZO		
ABP CORP. Sin Interés Sin Vencimiento	2.100.000	2.100.000
Otros Activos	0	185.175
Total	2.100.000	2.285.175
4. POR PAGAR CORTO PLAZO		
Reservas de clientes	292.765	292.765
Impuestos	123.359	105.603
Gastos por Pagar	40.626	50.908
Total	456.750	449.276
5. POR PAGAR LARGO PLAZO		
Terrabienes S. A. Sin Interés Sin Vencimiento	620.203	
NIGHTWAY Sin Interés Sin Vencimiento	634.140	1.375.602
Otros Pasivos Diferidos	65.179	139.147
Guaranty Trust Bank	0	484.128
Total	1.319.522	1.998.877

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2011, el Capital Social consiste de 96.800 acciones nominativas de US $ 1.00. cada una..

7. IMPUESTO A LA RENTA

Las Autoridades Fiscales no han revisado las declaraciones del impuesto a la renta presentada por la compañía hasta el 31 de Diciembre del 2011

8.-. RELACIONADAS

No revela Movimiento neto

9. CUENTAS POR COBRAR Y PAGAR CON REAJUSTE PACTADO SOBRE EL CAPITAL

No existen cuentas por cobrar y por pagar con reajuste pactado sobre el capital.

10. PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL

No hay incrementos significativos en las provisiones de impuestos, beneficios sociales y jubilación patronal.

11. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

No se registran activos y pasivos contingentes.

12. ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

13. COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES ANOS ANTERIORES

La compañía tiene un buen Control Interno.

14.- IMPLEMENTACION DE LAS NIIF

La Compañía cumplió con la Resolución No. 08.G.DSC.010 emitida por la Superintendencia de Compañías del 20 de Noviembre del 2008, que resuelve en su artículo primero punto 2 la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF a partir de Enero 1 del 2011 para las compañías que tengan activos totales iguales o superiores a $ 4.000.000 al 31 de Diciembre del 2007 , estableciendo al año 2010 como periodo de transición . No se establecen sanciones en la mencionada resolución pero si la obligatoriedad de implementar.

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
IMPLEMENTACION DE LAS NORMAS
INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA NIIF
EXPRESADO EN DOLARES

	Con Base NEC 31/12/2010	Efectos por Conversión	Con base NIIF
ACTIVO			
Corriente			
Caja y Bancos	2.601		2.601
Cuentas por Cobrar	2.596.852		2.596.852
Gastos Pagados Por Anticipado	128.644		128.644
Total Activo Corriente	2.728.097		2.728.097
Otros Activos	271.688		271.688
Total Activo	2.999.785		2.999.785
PASIVO Y PATRIMONIO			
Corriente			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo	484.128		484.128
Cuentas Por Pagar	1.874.879		1.874.879
Total Pasivo Corriente	2.359.007		2.359.007
Largo Plazo	484.127		484.127
Pasivos Diferidos	139.147		139.147
Total del Pasivo	2.982.281		2.982.281
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	96.800		96.800
Reserva Legal	10.609		10.609
Resultados Acumulaos	-89.905		-89.905
Total Inversión de los Accionistas	17.504		17.504
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas	2.999.785		2.999.785