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

URBICOR CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
CON EL INFORME DE AUDITORIA EXTERNA

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

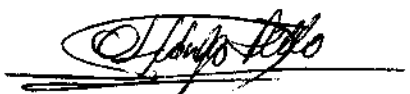
A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE
URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.

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 2012 y 2011, el estado de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de 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 US Dólares).

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 2012 y 2011, su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas,



C. P. A. Carlos A. Hidalgo Reto
SC-RNAE No. 038 RNC No. 9104

Guayaquil, 14 de Mayo del 2013

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2012
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo y Equivalente de Efectivo		3.590	1.346
Cuentas por Cobrar	2	278.023	144.269
Total Activo Corriente		281.613	145.615
Cuentas Por Cobrar Largo Plazo	3	2.100.000	2.100.000
Total Activo		2.381.613	2.245.615
PASIVO Y PATRIMONIO			
Corriente			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		605.160	275.857
Cuentas Por Pagar	4	456.750	432.440
Total Pasivo Corriente		1.061.910	708.297
Largo Plazo	5	1.319.522	1.515.292
Pasivos Diferidos		0	17.931
Total del Pasivo		2.381.432	2.241.520
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	6	96.800	96.800
Reserva Legal		10.609	10.609
Resultados Acumulaos		-89.905	-107.228
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		-17.323	3.914
Total Inversión de los Accionistas		181	4.095
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		2.381.613	2.245.615

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 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2011	2012
INGRESOS			
Ventas		171.892	114.475
Servicios Administrativos		97.981	160.376
Total Ingresos		269.873	274.851
EGRESOS			
Gastos Administrativos		-281.848	-258.888
		0	
Total Gastos		-281.848	-258.888
Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta		-11.975	15.963
Impuesto Renta	7	-5.348	-12.049
Utilidad (Pérdida)Después Impuesto Renta		-17.323	3.914

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 2012
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2012
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	-107.228
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-17.323	3.914
Total	-107.228	-103.314
Total Patrimonio de los Accionistas	181	4.095

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
EXPRESADO EN DOLARES

	2011	2012
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	-17.323	3.914
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) Neta		
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	433.987	133.754
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	185.175	0
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	-42.526	-24.310
Total Ajustes	576.636	109.444
Efectivo Provisto para Operaciones	559.313	113.358
Incremento (Disminución) Deuda Largo Plazo	-679.355	195.770
Aumento (Disminución) Deuda Corto Plazo	121.032	-329.303
Incremento Pasivos Diferidos	0	17.931
Incremento Neto del Efectivo	990	-2.244
Efectivo a Inicio del Año	2.600	3.590
Efectivo al final del Año	3.590	1.346

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(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	2012
2. POR COBRAR CORTO PLAZO		
Clientes	231.909	112.495
Impuestos	28.280	32.779
(-) Provisión para cuentas malas	-2.319	-1.005
Anticipos Varios	20.153	0
Total	278.023	144.269
3.- POR COBRAR LARGO PLAZO		
ABP CORP.	2.100.000	2.100.000
4. POR PAGAR CORTO PLAZO		
Reservas de clientes	292.765	292.765
Impuestos	123.359	109.447
Gastos por Pagar	40.626	30.229
Total	456.750	432.441
5. POR PAGAR LARGO PLAZO		
TERRABIENES S. A.	620.203	1.515.292
NIGHTWAY	634.140	0
Pasivos Diferidos	65.179	0
Total	1.319.522	1.515.292

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2012, 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 2012

8. RESERVA LEGAL

La Ley de Compañías dispone que las sociedades anónimas apropien sobre las utilidades del ejercicio un 10%, hasta completar el 50% del Capital Social. Esta reserva no es distribuible, pero sirve para cubrir pérdidas. La compañía no ha efectuado la apropiación

9 15% PARTICIPACION TRABAJADORES

Las Leyes Laborales del Ecuador disponen que las empresas paguen a sus trabajadores la participación de las utilidades, calculada antes del impuesto a la renta.

10.-. **RELACIONADAS**

No revela Movimiento neto

11.-. **ACCIONISTAS**

No revela Movimiento neto

12. **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.

13. **PROVISIONES DE IMPUESTOS, BENEFICIOS SOCIALES Y JUBILACION PATRONAL**

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

14. **ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

No se registran activos y pasivos contingentes.

15. **ACONTECIMIENTOS RELEVANTES HASTA LA FECHA DE EMISION DEL INFORME**

No existen acontecimientos relevantes hasta la fecha del informe.

16. **COMENTARIOS SOBRE RECOMENDACIONES AÑOS ANTERIORES**

La compañía tiene un buen Control Interno.