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

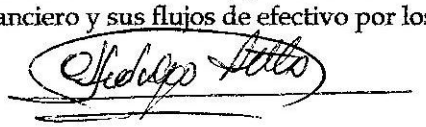
A LA JUNTA GENERAL DE ACIONISTAS DE
URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.

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 2013 y 2012, 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 2013 y 2012, 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, 2 de Mayo del 2014

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2013	2012
ACTIVO			
Corriente			
Efectivo y Equivalente de Efectivo		83	1.346
Cuentas por Cobrar	2	31.987	144.269
Total Activo Corriente		32.070	145.615
Cuentas Por Cobrar Largo Plazo	3	123.322	2.100.000
Total Activo		155.392	2.245.615
PASIVO Y PATRIMONIO			
Corriente			
Porción Corriente Deuda Largo Plazo		0	275.857
Cuentas Por Pagar	4	142.376	432.440
Total Pasivo Corriente		142.376	708.297
Largo Plazo	5	0	1.515.292
Pasivos Diferidos		0	17.931
Total del Pasivo		142.376	2.241.520
Inversión de los Accionistas			
Capital Social	6	96.800	96.800
Reserva Legal		12.205	10.609
Resultados Acumulaos		-104.910	-107.228
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio		8.921	3.914
Total Inversión de los Accionistas		13.016	4.095
Total Pasivo e Inversión de los Accionistas		155.392	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 2013
EXPRESADO EN DOLARES

	Notas	2013	2012
INGRESOS			
Ventas		64.000	114.475
Servicios Administrativos		9.334	160.376
Total Ingresos		73.334	274.851
EGRESOS			
Gastos Administrativos		-61.282	-258.888
Total Gastos		-61.282	-258.888
Utilidad (Pérdida) Antes Impuesto Renta		12.052	15.963
Impuesto Renta	7	-3.131	-12.049
Utilidad (Pérdida)Después Impuesto Renta		8.921	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 2013
EXPRESADO EN DOLARES

	2013	2012
Capital Social		
Saldo al Inicio y Final del Año	96.800	96.800
Reserva Legal		
Saldo al Inicio del Año	10.609	10.609
Incremento	1.596	0
Saldo al Final del Año	12.205	10.609
Resultados Acumulados		
Años anteriores	-104.910	-107.228
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	8.921	3.914
Total	-95.989	-103.314
Total Patrimonio de los Accionistas	13.016	4.095

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
EXPRESADO EN DOLARES

	2013	2012
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	8.921	3.914
Ajustes para conciliar la Utilidad (Pérdida) Neta		
(Aumento) Disminución en:		
Cuentas por Cobrar Corto Plazo	112.282	133.754
Cuentas por Cobrar Largo Plazo	1.976.678	0
Aumento (Disminución) en:		
Cuentas por Pagar	-290.064	-24.310
Total Ajustes	1.798.896	109.444
Efectivo Provisto para Operaciones	1.807.817	113.358
Incremento (Disminución) Deuda Largo Plazo	-1.515.292	195.770
Aumento (Disminución) Deuda Corto Plazo	-275.857	-329.303
Incremento (Disminución) Pasivos Diferidos	-17.931	17.931
Incremento Neto del Efectivo	-1.263	-2.244
Efectivo a Inicio del Año	1.346	3.590
Efectivo al final del Año	83	1.346

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(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 2013 las normas internacionales de información financiera (NIIF) emitidas por el comité internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la federación internacional de contadores (IFAC), Consecuentemente los estados financieros cumplen con las normas internacionales de in formación financiera

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)

	2013	2012
2. POR COBRAR CORTO PLAZO		
Clientes	217	112.495
Crédito Tributario	31.770	32.779
(-) Provisión para cuentas malas	0	-1.005
Total	31.987	144.269
3.- POR COBRAR LARGO PLAZO		
ABP CORP.	0	2.100.000
RAIPROSA S. A.	123.322	0
Total	123.322	2.100.000
4. POR PAGAR CORTO PLAZO		
Proveedores	16.876	292.765
Impuestos	120.971	109.447
Provisiones	4.529	30.229
Total	142.376	432.441
5. POR PAGAR LARGO PLAZO		
TERRABIENES S. A.	0	1.515.292
Total	0	1.515.292

6. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de Diciembre del 2013, 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 2013

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.