

Guayaquil, 23 de julio de 2008

111791

Señores
SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑIAS
Guayaquil.

Estimados Señores:

Adjunto sírvase encontrar el informe del Alcance a asuntos requeridos por el Consejo Nacional de Valores de la siguiente compañía:

<u>COMPañÍA</u>	<u>Año Terminado</u>	<u>Expediente No.</u>
• URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.	Al 31 de diciembre de 2007 y 2006	111791

Muy atentamente,

PKF & Co.

Edgar Naranjo L.

Edgar Naranjo L.
Socio Principal
C.C. 170390950-5



[Handwritten signature]

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

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

Guayaquil, Ecuador

1. Hemos examinado los balances generales de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006, y los estados conexos de resultados, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas (Expresados en USDólares). Estos estados con sus notas explicativas son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mencionados estados financieros basándonos en nuestra auditoria.
2. Nuestros exámenes se efectuaron de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoria. Estas normas requieren de la planeación y ejecución de una auditoria que tenga como objetivo obtener una seguridad razonable y determinar si los estados financieros se encuentran libres de errores importantes. La auditoria incluyó aquellas pruebas de los registros de contabilidad y otros procedimientos de auditoria que respaldan las transacciones registradas y su revelación en los estados financieros. La auditoria también incluyó la determinación del uso de los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador y de las estimaciones importantes realizadas por la Gerencia, así como la evaluación en conjunto de la presentación de los estados financieros. Creemos que la auditoria efectuada establece bases razonables para nuestra opinión.
3. En nuestra opinión, los estados financieros anteriormente referidos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**, al 31 de diciembre del 2007 y 2006 y los resultados de sus operaciones, inversión de los accionistas y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con los principios de contabilidad descritos en la Nota B.
4. Las pérdidas acumuladas superan el 50% del capital y las reservas. La Administración espera mejorar esta posición a mediano plazo con la apropiación de los ingresos diferidos.

PKF & Co.

30 de mayo del 2008
Guayaquil, Ecuador



Edgar Naranjo L.

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>	Al 31 de diciembre del	
	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Efectivo	30,009.29	36,020.95
Cuentas por cobrar (Nota C)	2,417,280.66	4,893,734.17
Inventarios (Nota D)	177,372.63	1,475,521.23
TOTAL DEL ACTIVO CIRCULANTE	2,624,662.58	6,405,276.35
ACTIVOS FIJOS	6,662.12	9,161.51
DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO (Nota E)	2,483,352.96	2,419,165.53
OTROS ACTIVOS (Nota F)	40,334.40	53,430.32
	2,530,349.48	2,481,757.36
TOTAL DEL ACTIVO	5,155,012.06	8,887,033.71
 <u>PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS</u>		
PASIVO CIRCULANTE:		
Documentos y cuentas por pagar (Nota G)	1,161,498.53	3,493,403.53
Porción corriente del pasivo a largo plazo (Nota H)	2,017,701.64	462,276.38
TOTAL DEL PASIVO CIRCULANTE	3,179,200.17	3,955,679.91
PASIVO A LARGO PLAZO (Nota H)	300,000.00	3,357,924.33
PASIVOS DIFERIDOS (Nota I)	1,681,652.80	1,577,169.33
INVERSION DE LOS ACCIONISTAS (Nota J)		
Capital social	96,800.00	96,800.00
Reserva legal	6,456.86	6,456.86
Resultados acumulados	(109,097.77)	(106,996.72)
TOTAL INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	(5,840.91)	(3,739.86)
TOTAL DEL PASIVO E INVERSION DE LOS ACCIONISTAS	5,155,012.06	8,887,033.71



Ing. Agustín León
Gerente



Ing. Patricia Marín
Contadora

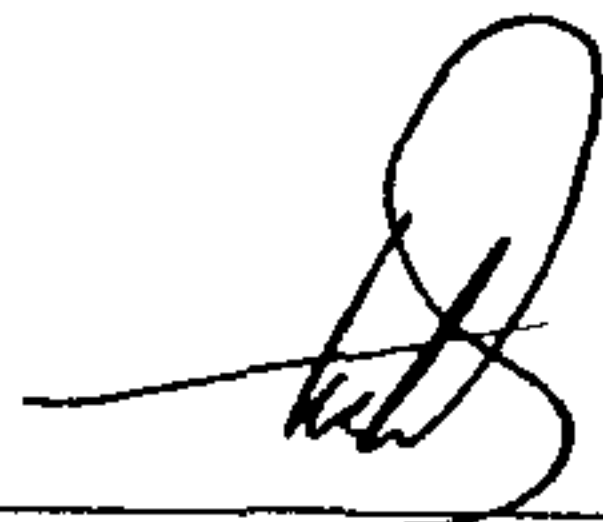
Vea notas a los estados financieros

URBICOR CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA
DEL ECUADOR S.A.

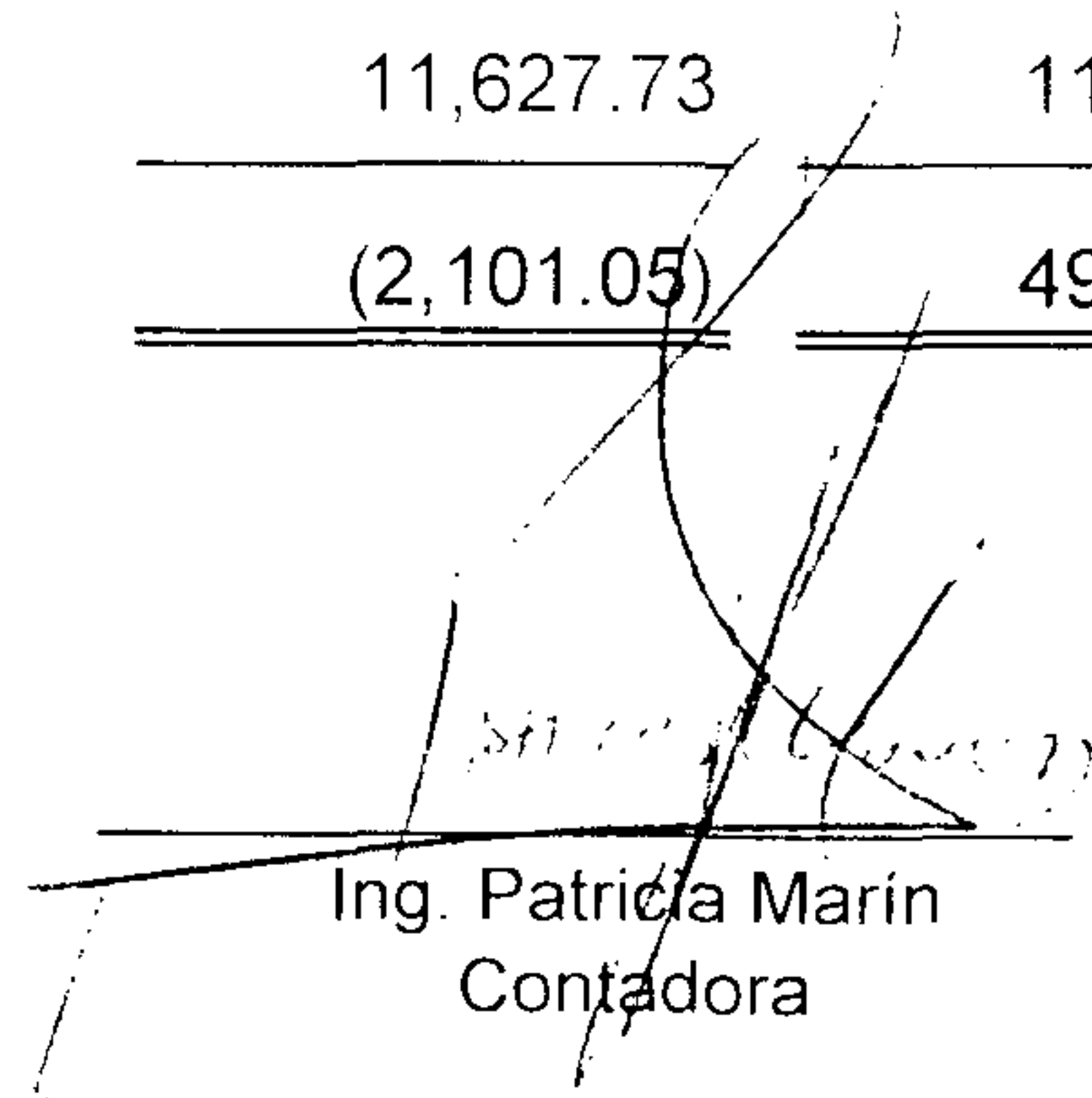
ESTADOS DE RESULTADOS

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
INGRESOS:		
Utilidad en ventas de solares (Nota K)	641,379.85	892,726.14
Intereses (Nota L)	307,572.70	268,259.43
Otros	14,119.42	31,802.61
Total ingresos	963,071.97	1,192,788.18
GASTOS:		
Gastos de comercialización (Nota M)	11,037.56	207,814.71
Gastos de administración (Nota N)	531,747.94	316,567.93
Gastos financieros	376,217.27	607,836.97
Gastos de ventas	34,542.52	
Total gastos	953,545.29	1,132,219.61
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	9,526.68	60,568.57
Impuesto a la renta (Nota O)	11,627.73	11,356.61
(PERDIDA) UTILIDAD NETA	<u>(2,101.05)</u>	<u>49,211.96</u>



Ing. Agustín León
Gerente



Ing. Patricia Marín
Contadora

URBICOR, CORPORACIÓN URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.

ESTADOS DE INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

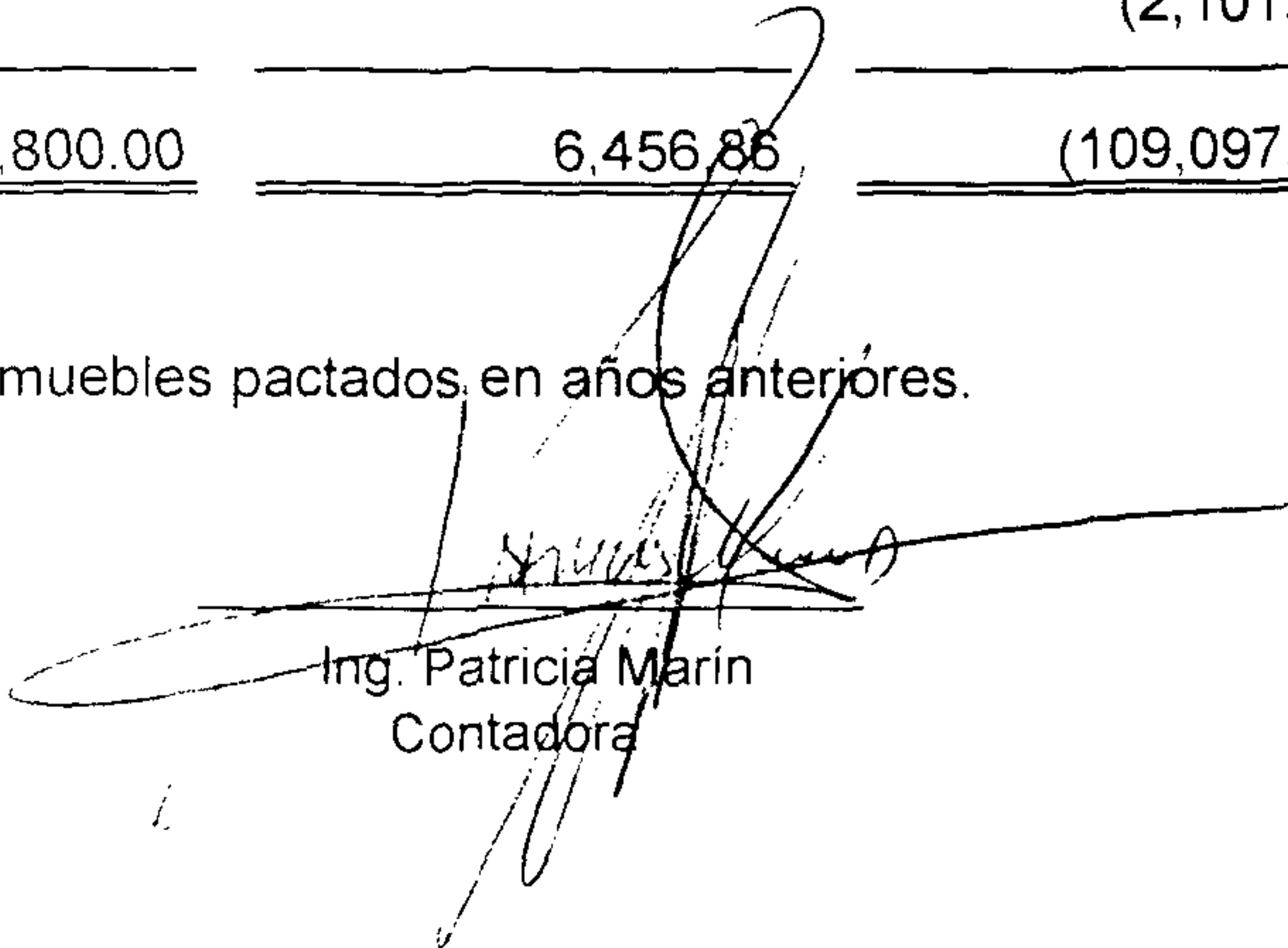
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006

(Expresados en USDólares)

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Resultados acumulados</u>
Saldo al 1 de enero del 2006	96,800.00	400.00	(9,194.89)
Utilidad neta			49,211.96
Transferencia a la reserva legal		6,056.86	(6,056.86)
Reciliación por desistimiento del cliente	(1)		(140,956.93)
Saldo al 1 de enero del 2007	96,800.00	6,456.86	(106,996.72)
Resultado del ejercicio			(2,101.05)
Saldo al 31 de diciembre del 2007	<u>96,800.00</u>	<u>6,456.86</u>	<u>(109,097.77)</u>

(1) Corresponde a las resciliaciones de contratos de compra venta de inmuebles pactados en años anteriores.


Ing. Agustín León
Gerente


Ing. Patricia Marín
Contadora

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

ESTADOS DE FLUJO DE EFECTIVO

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre del	
	2007	2006
CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA	(2,101.05)	49,211.96
Depreciación	2,178.54	1,854.72
Amortización	16,755.12	16,295.58
Apropiación de pasivos diferidos	(745,863.32)	(863,466.00)
Provisión de cuentas incobrables	38,116.30	
Castigo de cuentas incobrables	103,345.67	
	<u>(587,568.74)</u>	<u>(796,103.74)</u>
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS CORRIENTES:		
Documentos y cuentas por cobrar	2,439,475.01	(1,998,751.40)
Inventarios	1,298,148.60	1,726,931.40
Documentos y cuentas por pagar	(2,331,905.00)	(211,670.22)
	<u>1,405,718.61</u>	<u>(483,490.22)</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE (USADO EN) LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>818,149.87</u>	<u>(1,279,593.96)</u>
ACTIVIDADES DE INVERSION:		
Adquisición de activos fijos	320.85	(1,562.40)
Otros activos	(3,659.20)	(20,719.84)
	<u>(3,338.35)</u>	<u>(22,282.24)</u>
EFECTIVO NETO USADO EN LAS ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Cuentas por cobrar a Largo Plazo	(64,187.43)	2,060,149.36
Pasivo a Largo Plazo	(756,635.75)	(722,865.88)
Efectivo (usado en) proveniente de las actividades de financiamiento	<u>(820,823.18)</u>	<u>1,337,283.48</u>
(DISMINUCION) AUMENTO DEL EFECTIVO	<u>(6,011.66)</u>	<u>35,407.28</u>
Saldo del efectivo al inicio del año	<u>36,020.95</u>	<u>613.67</u>
SALDO DEL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	<u><u>30,009.29</u></u>	<u><u>36,020.95</u></u>

Ing. Agustín León
Gerente

Ing. Patricia Marín
Contadora

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007 Y 2006**

(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.

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 irre recuperables se castigan contra los resultados del ejercicio.

Inventarios: En esta cuenta se cargan todos los costos incurridos en el desarrollo de la urbanización en los terrenos de Agrícola El Batán. Esta cuenta disminuye a medida que se venden los terrenos recibidos como pago por el trabajo de urbanización.

Los 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.

Los 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.

En cargos y gastos diferidos se registran los gastos de constitución y preoperación. Estos valores se amortizan en un período de hasta 5 años.

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

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**B. PRINCIPIOS CONTABLES ECUATORIANOS** (Continuación):

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

C. CUENTAS POR COBRAR:

		Al 31 de diciembre del	
		2007	2006
Cuentas por cobrar - Clientes	(1)	38,363.85	332,210.19
Documentos por cobrar – Clientes	(2)	1,325,765.17	1,215,210.99
Compañías relacionadas (Nota P)		749,746.23	2,738,777.09
Varios deudores		341,521.71	607,535.90
		2,455,396.96	4,893,734.17
Menos: Provisión para cuentas incobrables		38,116.30	
		2,417,280.66	4,893,734.17

(1) Corresponde a cuotas iniciales pendientes de cobro y otros por los cuales no se requiere la suscripción de pagarés.

(2) Corresponde a la porción corriente de los saldos a largo plazo.

D. INVENTARIOS:

Corresponde a 3 solares disponibles para la venta (En el 2006 fueron 31 solares).

E. DOCUMENTOS POR COBRAR A LARGO PLAZO:

Corresponde a los documentos firmados por los clientes en respaldo de las adquisiciones de solares. A continuación el movimiento de esta cuenta:

		Al 31 de diciembre	
		2007	2006
Total pagarés		2,419,165.53	1,138,923.25
Mas: Ventas de solares		1,351,836.30	1,901,748.28
Mas: Venta departamento			734,670.90
Menos: Desistimientos			(140,965.91)
Menos: Porción corriente		(1,287,648.87)	(1,215,210.99)
		2,483,352.96	2,419,165.53

F. OTROS ACTIVOS:

		Al 31 de diciembre	
		2007	2006
Diferidos: Gastos de constitución y preoperación		83,776.14	83,776.14
Créditos Fiscales		6,339.54	2,680.34
		90,115.68	86,456.48
Amortización acumulada	(1)	(49,781.28)	(33,026.16)
		40,334.40	53,430.32

(1) Durante el año 2007 el único movimiento fue el cargo por amortización por US\$16,755.12 (En el 2006 US\$16,295.58).

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

		Al 31 de diciembre	
		2007	2006
Proveedores		38,607.99	6,666.13
Obligaciones con terceros	(1)	70,196.66	554,405.72
Gastos acumulados por pagar		64,400.00	116,124.80
Compañías relacionadas (Nota P)			2,015,465.74
Reservas Terrasol		1,000.00	12,000.00
Comisionistas			1,962.58
Impuestos y contribuciones	(2)	44,922.45	47,048.29
Valores de terceros	(3)	942,371.43	739,735.27
		<u>1,161,498.53</u>	<u>3,493,403.53</u>

(1) Incluye principalmente US\$68,721.81 (En el 2006 US\$287,854.40) por cancelar a contratistas a través de trueques.

(2) Incluye US\$11,627.73 de la provisión de impuesto a la renta (Ver Nota O).

(3) Incluye US\$120,969.68 (En el 2006 US\$266,665.64 por cancelar al Dr. Gustavo Ortega Trujillo por re-compra de solar pagadero en 24 dividendos mensuales a una tasa del 12%).

H. PASIVO LARGO PLAZO:

Entidad	Saldo al	Tasa de Interés	Fecha		Adiciones	Saldo al
	01/01/2007		Emisión	Vencimiento		31/12/2007
Banco Bolivariano	71,178.96	12.32%	12/08/2005	11/07/2007		
Banco Bolivariano	147,215.66	12.06%	05/07/2006	07/07/2008		39,172.11
Banco Bolivariano	152,389.86	11.82%	28/07/2006	04/08/2008		63,083.07
Banco Bolivariano	31,787.34	12.38%	28/07/2006	04/08/2008		
Banco Bolivariano	16,666.71	12.38%	16/08/2005	14/02/2007		
Guarranty Trust Bank	3,000,000.00	14.00%	30/06/2003	30/03/2009		1,800,000.00
Gullwing Internacional	226,295.12	14.00%	15/08/2005	31/10/2007	204,655.63	324,823.93
Interamericana	174,667.06	12.00%	28/06/2006	12/06/2009		90,622.53
	3,820,200.71				204,655.63	2,317,701.64
Menos: Porción corriente	462,276.38					2,017,701.64
	<u>3,357,924.33</u>					<u>300,000.00</u>

La Compañía es codeudor de dos préstamos hipotecarios contraídos por su relacionada Raíces y Propiedades S.A. Raiprosa con el Banco Bolivariano por US\$78,322.66 (US\$419,663.79 en el 2006) a continuación un detalle:

Numero de Operación	Fecha		Saldo al 31 de diciembre del	
	Emisión	Vencimiento	2007	2006
67752	27/12/2005	26/12/2007		128,198.93
71716	01/01/2006	04/06/2008	78,322.66	291,464.86
			<u>78,322.66</u>	<u>419,663.79</u>

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**I. PASIVOS DIFERIDOS:**

Incluye US\$821,738.60 (En el 2006 US\$858,486.51) por intereses no devengados por cobrar a clientes y US\$859,914.20 (En el 2006 US\$718,682.82) 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.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de las utilidades liquidas 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.

L. INTERESES:

Intereses devengados sobre solares financiados a clientes.

M. GASTOS DE COMERCIALIZACION:

En el 2006 se efectuaron gastos de publicidad por US\$141,727.70.

N. GASTOS DE ADMINISTRACION:

Durante el 2007 el incremento de esta cuenta se debió al castigo de US\$141,461.97 por cuentas de dudoso cobro.

O. MPUESTO A LA RENTA:

El impuesto a la renta se determina sobre la base del 25% de las utilidades tributables. Para los ejercicios 2007 y 2006 la base imponible se determinó como sigue:

URBICOR, CORPORACION URBANIZADORA E INMOBILIARIA DEL ECUADOR S.A.**O. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación):**

	2007	2006
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	9,526.68	60,568.57
Amortización de pérdidas tributarias	(15,503.65)	(15,142.14)
	(5,976.97)	45,426.43
Gastos no deducibles	(1) 52,487.91	
Base imponible para impuesto a la renta	46,510.94	45,426.43
25% Impuesto a la Renta causado	11,627.73	11,356.61
Anticipos Impuesto a la Renta	(5,129.15)	(13,487.80)
Retenciones en la fuente	(1,210.39)	(549.15)
Impuesto a la renta por pagar (Saldo a favor del contribuyente)	5,288.19	(2,680.34)

La compañía no tiene empleados en relación de dependencia

(1) Incluye US\$34,542.52 de gastos registrados en el 2007 proveniente de años anteriores.

P. TRANSACCIONES CON 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	
	2007	2006	2007	2006
Terrahogar		481,014.60		
Benconacor		285,017.77		
Mastilcorp		739,539.45		
Profinaces		122,717.30		
ABP centralización				222,330.84
ABP Services				29,253.20
Terrabienes	749,746.23	694,144.77		8,935.76
Raiprosa				652,466.68
Prime				1,102,474.26
Serpred		273,807.86		
Pluimue		142,535.34		
	<u>749,746.23</u>	<u>2,738,777.09</u>		<u>2,015,460.74</u>

Estos 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.

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

R. 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 2007, no han ocurrido eventos o circunstancias que puedan afectar la presentación de los estados financieros a la fecha mencionada.