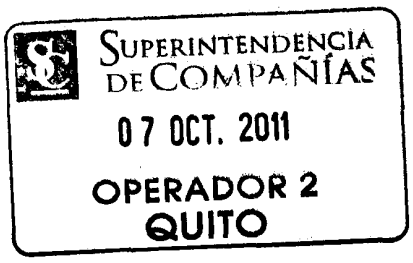
URBANPLUS S.A.

Informe de los Auditores Independientes
sobre el examen de los estados financieros
Al 31 de diciembre de 2010



URBANPLUS S.A.

C O N T E N I D O:

	Página
OPINIÓN	1 - 2
ESTADOS FINANCIEROS:	
Balance general	3
Estado de resultados	4
Estado de cambios en el patrimonio de los accionistas	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7 - 12

Aurea & Co., CPAs

Contadores Publicos Autorizados
Certified Public Accountants

DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Accionistas de:
URBANPLUS S.A.

1. Dictamen sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de **URBANPLUS S.A.,** que comprende el balance general al 31 de diciembre del 2010, y los estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

2. Responsabilidad de la Administración por los Estados Financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de conformidad con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y efectuar estimaciones contables que sean razonables en las circunstancias.

3. Responsabilidad de los Auditores

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión acerca de estos estados financieros con base en nuestra auditoría. Efectuamos nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Esas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos las auditorías para obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros están libres de representaciones erróneas de importancia relativa. Una auditoría comprende efectuar procedimientos para obtener evidencia de auditoría acerca de los montos y revelaciones en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio de los auditores, incluyendo la evaluación de los riesgos de representación errónea de importancia relativa en los estados financieros, ya sea debido a fraude o error. Al efectuar esas evaluaciones de riesgos, los auditores consideran el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables hechas por la administración, así como evaluar la presentación en conjunto de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión de auditoría.

GUAYAQUIL
Av. Nueve de Octubre No. 100 y Malecón
Ed. La Previsora • Piso 23 Of. 05
Telfs.: 2560055 / 2565993 • Fax: 2565433
Casilla: 09-01-11666
e-mail: info@aureacpas.com

AUREA & CO., CPAs
Firma de responsabilidad limitada
miembro de International Ltd.
www.aureacpas.com

QUITO
Av. 10 de Agosto N21-182 y San Gregorio
Edificio Santa Rosa, Piso 5 Ofic. 501
Telfs.: 2549311 / 2544 007 • Fax: 2543 536
Casilla: 17-12-892
e-mail: salvadoraurea@punto.net.ec

4. Opinión

En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente, en todos sus aspectos importantes, la situación financiera de **URBANPLUS S.A.**, al 31 de diciembre del 2010, y su desempeño financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad, modificados en ciertos aspectos por normas y prácticas contables establecidas o autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

5. Énfasis en un tema importante

5.1. Como se indica en la nota 2 a los estados financieros se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF por parte de las empresas sujetas al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías de acuerdo al cronograma de la resolución No. 08.G.DSC.010.

5.2. El Informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias (ICT) requerido por disposiciones legales vigentes se emitirá por separado y de acuerdo a lo establecido por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Lcdo. Juan B. Puente V.
Registro 20.103

SC-RNAE-029
Septiembre 16, 2011
Av. 10 de agosto N21-182 y San Gregorio 5to piso of. 501

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 OCT. 2011
OPERADOR 2
QUITO

URBANPLUS S.A.

BALANCE GENERAL al 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares americanos)

	Notas	
ACTIVO		
ACTIVO CORRIENTE		
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	30.356
Cuentas por cobrar	5	984.476
Inventarios	6	533.908
Pagos anticipados	7	81.318
SUMA EL ACTIVO CORRIENTE		1.630.058
ACTIVO NO CORRIENTE		
Activo fijo - neto	8	14.034
SUMA EL ACTIVO NO CORRIENTE		14.034
TOTAL DEL ACTIVO		1.644.092
PASIVO Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS		
PASIVO CORRIENTE		
Obligaciones bancarias	9	460.000
Ingresos anticipados	10	823.989
Proveedores	11	153.430
Gastos acumulados por pagar		22.034
Otras cuentas por pagar		1.187
SUMA EL PASIVO CORRIENTE		1.460.640
TOTAL DEL PASIVO		1.460.640
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		
Capital social	12	2.000
Reserva legal		1.000
Aportes para futuras capitalizaciones	13	551.500
Resultados ejercicios anteriores - neto		(65.677)
Pérdida del ejercicio		(305.371)
TOTAL DEL PATRIMONIO		183.452
TOTAL DEL PASIVO Y PATRIMONIO		1.644.092

urban plus + inmobiliaria

FIRMA AUTORIZADA
Ec. Francisco Dalmau Ch.
GERENTE GENERAL

Ing. Amanda Estrella S.
CONTADORA
Registro No. 17-2830

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE RESULTADOS
Por el período terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares americanos)

INGRESOS OPERACIONALES	
Reembolso de gastos	875.939
Ingresos por penalidades	3.564
Ventas varias	4.130
Total ingresos operacionales	883.633
COSTO DE OBRAS	(940.513)
PERDIDA BRUTA EN VENTAS	(56.880)
EGRESOS OPERACIONALES	
Sueldos y salarios	163.860
Otros gastos operacionales	62.672
	(226.532)
PERDIDA OPERACIONAL	(283.412)
OTROS INGRESOS	3.213
OTROS EGRESOS	(25.172)
PERDIDA DEL EJERCICIO	**(305.371)**

urban plus + inmobiliaria

FIRMA AUTORIZADA
Ec. Francisco Dalmau Ch.
GERENTE GENERAL

Ing. Amanda Estrella S.
CONTADORA
Registro No. 17-2830

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE CAMBIO EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares americanos)

	Capital Social	Reserva legal	Aportes futuras Capitaliza	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio
Enero 01, 2010	2.000	1.000	641.394	(71.142)	5.465
Transferencias				5.465	(5.465)
Aportes para futuras capitalizaciones			31.606		
Devolución de aportes para fut. Capitaliz.			(121.500)		
Pérdida del ejercicio					(305.371)
Diciembre 31, 2010	**2.000**	**1.000**	**551.500**	**(65.677)**	**(305.371)**

urbanplus + inmobiliaria

FIRMA AUTORIZADA
Ec. Francisco Dalmau Ch.
GERENTE GENERAL

Ing. Amanda Estrella S.
CONTADORA
Registro No. 17-2830

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

URBANPLUS S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado al 31 de diciembre del 2010
(Expresado en dólares americanos)

ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:	
Pérdida del ejercicio	(305.371)
Ajustes para conciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto utilizado en actividades de operación:	
Depreciaciones	2.062
Cambios en activos y pasivos de operación:	
Cuentas por pagar	(58.154)
Pagos anticipados	(1.683)
Cuentas por cobrar	(573.733)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(936.879)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:	
Obligaciones bancarias	160.000
Anticipos recibidos de clientes	797.797
Aportes para futuras capitalizaciones - neto	(89.894)
Efectivo neto proveniente de actividades financiamiento	867.903
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:	
Activos fijos - neto	(14.405)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	(14.405)
Disminucion neta de caja y equivalentes de caja	(83.381)
Caja y equivalentes de caja al principio del año	113.737
CAJA Y EQUIVALENTES DE CAJA AL FINAL DEL AÑO	30.356

urban plus + inmobiliaria

FIRMA AUTORIZADA

Ec. Francisco Dalmau Ch.
GERENTE GENERAL

Ing. Amanda Estrella S.
CONTADORA
Registro No. 17-2830

LAS NOTAS ADJUNTAS SON PARTE INTEGRANTE DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

1. GENERALIDADES

URBANPLUS S.A., es una sociedad anónima constituida el 6 de junio del 2006 al amparo de las leyes ecuatorianas. El objeto social de la Compañía es la prestación de servicios de asesoría en la estructuración, desarrollo, construcción de proyectos inmobiliarios, además del asesoramiento en la comercialización en todo lo relacionado con servicios inmobiliarios, el domicilio principal de la Compañía es el Distrito Metropolitano de Quito pudiendo establecer sucursales en otras ciudades dentro y fuera del país, el plazo inicial de duración de la Compañía es de 50 años.

2. APLICACIÓN NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA

Según resolución No. 08.G.DSC.010 de la Superintendencia de Compañías, se establece la obligatoriedad de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIFs" por parte de las Compañías y entes sujetos al control y vigilancia de dicha Superintendencia, es así que para el caso particular de **URBANPLUS S.A.**, aplica lo señalado en el artículo primero, literal 3:

"Aplicarán a partir del 1 de enero de 2012. Las demás compañías no consideradas en los dos grupos anteriores.

Se establece el año 2011 como período de transición; para tal efecto, este grupo de compañías y entidades deberán elaborar y presentar sus estados financieros comparativos con observancia de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del ejercicio económico del año 2011."

En consecuencia, hasta el mes de marzo del año 2011 se deberá elaborar un cronograma de implementación de lo dispuesto, el cual deberá contener los siguientes componentes:

- Plan de capacitación.
- Plan de implementación.
- Fecha del diagnóstico de los principales impactos en la empresa.

Esta información deberá ser aprobada por la junta general de socios o accionistas.

3. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

a. **Bases contables de presentación.-** Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Estas políticas están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cuales requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

b. **Inventarios.-** Los inventarios de materiales y construcciones en curso se encuentra valorados a los costos de construcción de las obras que se viene desarrollando mientras las obras se terminan.

c. **Propiedades y equipo.-** Se encuentra registrados al costo de adquisición el mismo que es depreciado de acuerdo con el método de línea recta en función de la vida útil estimada de 10 años para muebles y enseres, y 3 años para equipos de computación. Los gastos de mantenimiento y reparación se aplican a los resultados del año en que se incurren y las renovaciones y mejoras de importancia se aplican al costo de adquisición del activo.

d. **Anticipos recibidos.-** En esta cuenta se registran los abonos recibidos de clientes en base a una promesa de compra venta.

e. **Ingresos Operacionales.-** A partir del año 2007 se empezó a desarrollar un proyecto urbanístico denominado Altos de Girona, en un terreno de propiedad de la compañía TEXTILES MAR Y SOL S.A. Durante el año 2010 se utilizo la figura de Reposición de gastos de construcción, incurrido en la construcción del proyecto antes indicado, por tanto el ingreso de URBANPLUS S.A., obedece a esta condición. URBANPLUS S.A. facturará a partir del año 2012 por el concepto de servicios de construcción a Textiles Mar y Sol, bimensualmente, un % referencial tomado del costo de obra, conforme el avance de obra.

f. **Costo de ventas.-** El método de costeo utilizado por la compañía en el año 2010 fue de Obra Terminado, el proyecto ejecutado en este periodo se denomino Altos de la Girona.

4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

El detalle de esta cuenta es como sigue:	**(US$ dólares)**
Caja chica	555
Banco del Pichincha	17.943
Fondo real	1.567
Banco HSBC Private Bank	7.756
Certificados de Inversión	2.535
Total	30.356

5. CUENTAS / DOCUMENTOS POR COBRAR

Este rubro está integrado por las siguientes cuentas:	**(US$ dólares)**
Documentos por cobrar **(A)**	925.676
Clientes	3.108
Impendium	32.490
Cuentas por cobrar accionistas	14.351
Anticipos trabajos varios	2.155
Otras cuentas por cobrar	6.696
Total	984.476

(A) Corresponden a documentos que la empresa tiene por cobrar, los mismos que se encuentran respaldados por letras de cambio, firmadas por los deudores por un valor de US$ 154 mil cada uno. El detalle de los deudores es: Ximena Chiriboga, Felipe Dalmau, Mariana Pinto, Lorena Dalmau, Juan Dalmau, Alejandro Dalmau.

6. INVENTARIOS

El detalle de los costos y gastos incurridos en la obra que se encuentra desarrollando la compañía se presenta a continuación:

	(US$ dólares)
Honorarios trabajos	221.436
Trabajos de encofrado, carpintería, sanitarios	195.054
Hierro	33.571
Sanitarios y tuberías	45.623
Pisos	14.766
Materiales	9.576
Herramientas	4.334
Material eléctrico	3.189
Cerraduras	2.787
Otros materiales de construcción	3.572
Total	533.908

7. PAGOS ANTICIPADOS

El detalle de esta cuenta es como sigue:	**(US$ dólares)**
Anticipos para compras	63.051
Anticipo impuesto a la renta	18.244
Retenciones en la fuente	23
Total	81.318

8. ACTIVOS FIJOS - NETO

El detalle de los bienes de la Compañía es como sigue:

	31/12/2009	Aumentos	Bajas	31/12/2010
Costo historico				
Maquinaria	0	8.168		8.168
Equipos de Computación	1.134	3.444		4.578
Muebles y equipos de oficina	2.456	2.793		5.249
Total	3.590	14.405	0	17.995
Depreciion acumulada				
Maquinaria	0	187		187
Equipos de Computación	132	256		388
Muebles y equipos de oficina	1.767	1.619		3.386
Total	(1.899)	(2.062)	0	(3.961)
Activos fijos, neto	1.691		0	14.034

9. OBLIGACIONES BANCARIAS

En esta cuenta se han registrado tres obligaciones con el banco del exterior HSBC Private Bank, estas obligaciones ha sido registradas en el Banco Central del Ecuador. El monto total de desembolsos acordados es de un millón de dólares que será utilizado para capital de trabajo a una tasa de interés del 2% anual. El detalle de los desembolsos hasta el 31 de diciembre del 2010 es como sigue:

	(US$ dólares)
Apertura de cuenta	10.000
Primer desembolso vence 19 de septiembre del 2011	300.000
Segundo desembolso vence en octubre 20 del 2011	100.000
Tercer desembolso vence en diciembre 11 del 2011	50.000
Total	460.000

EVENTO SUBSECUENTE

En el año 2011 se han recibido tres desembolsos más por un total de US$ 200.000, obligaciones que han sido registradas en el Banco Central del Ecuador.

10. INGRESOS ANTICIPADOS

El saldo de esta cuenta corresponde anticipos que se han recibido de clientes por las ventas de las casas que aun se encuentran en construcción, el detalle de los anticipos más representativos se indican a continuación:

CASA No.	CLIENTE	
01	Palacios Paltin Gloria	681
15	Carrillo Ricardo	61.996
25	Caicedo Uriarte Mario Fernando	24.836
26	Romero Diaz Sandra Margarita	30.000
27	Andrade Zumarraga	31.282
28	Carrillo Abril Willian Ricardo	9.800
29	Pazmiño Freile Marcelo Eduardo	29.400
30	Torres Rodriguez Carlos	78.668
31	Espinosa Calahorrano Freddy Santiago	29.500
32	Iza Bora Luis Alfredo	9.600
33	Albuja Sanchez Diego Fernando	13.750
34	Novillo Minchala Segundo Bosco	14.500
35	Fierro Saltos Alicia Patricia	97.000
36	Villacis Arregui Edwin Fernando	13.750
37	Yepez Diego	10.700
38	Ramos Tituaña Edison	16.700
40	Chala Meza Cristian Paul	25.289
41	Maquisa Jose	30.000
42	Oliveros Forero Carlos Landolfo	11.300
43	Vasquez Tenorio Paola Midreth	14.200
45	Jaramillo De Howit Mario Alfonso	8.050
46	Samaniego Loza Francisco Javier	19.600
47	Basantes Pablo	3.000
48	Arce Benavides Luis	28.500
49	Maldonado Lara Bladimir Alejandro	22.200
50	Quiroga Martinez Pedro Santiago	29.300
51	Almeida Francisco	34.000
52	Flores Eloisa	29.925
53	Herrera Cardnas Ines Julieta	19.600
54	Tasiguano Sandoval Fernando Luis	45.862
	Depositos no identificados	15.700
104	Lopez Serrano Monserrate	3.000
107	Edison Javier Avila	12.300
	Total	823.989

11. PROVEEDORES

El detalle de los saldos más importantes con proveedores es como sigue:

	(US$ dólares)
Carrera Pazmiño Cesar Eduardo	30.756
Conductores Eléctricos S.A.	35.866
Productos Multiples S.A.	22.339
Remodularsa S.A.	20.911
Impendium S.A.	14.796
Prinasa S.A.	11.018
Tobar Culqui Wilson Marcelo	4.399
Cuotas comunales Altos de la Girona	2.940
Varios proveedores	10.405
Total	153.430

12. CAPITAL SOCIAL

El capital social de **URBANPLUS S.A.** al 31 de diciembre del 2010 fue de US$ 2.000 divididos en dos mil acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una numeradas consecutivamente.

13. APORTES PARA FUTURAS CAPITALIZACIONES

El detalle de los saldos aportados por los accionistas para futuras capitalizaciones es como sigue:

	(US$ dólares)
Dalmau Rocca Francisco Alejandro	457.382
Dalmau Chiriboga Francisco Benjamín	86.304
Dalmau Chiriboga Sebastián Andrés	3.757
Dalmau Chiriboga Martín Javier	4.057
Total	551.500

14. PODER ESPECIAL.- A continuación se muestra un resumen del contenido del poder especial amplio y suficiente que TEXTILES MAR Y SOL S. A. otorga en favor de los representantes legales de URBANPLUS S. A., para que a nombre y representación en cuanto al Inmueble compuesto unificados puedan realizar lo siguiente:

a) Suscribir cualquier acto o celebrar cualquier contrato de administración, disposición, o gravamen.

b) Puedan enajenar los lotes del terreno unificados, fijar los precios, formas de pago, condiciones, etc.

c) La celebración de contratos definitivos de venta, dación en pago, cesión, permuta, fraccionamiento, transferencia, hipoteca, prenda, arrendamiento, anticresis, o de cualquier otro gravamen o caución, sobre dichos inmuebles.

d) Acuerden los plazos, precios y demás términos y condiciones de los actos y contratos que celebren.

e) Abrir cuentas corrientes, de ahorros o de inversión para que lo administren y dispongan de la totalidad de los valores o dineros depositados en ellas, giren cheques y endosen cheques o cualquier tipo de título valor, respecto al inmueble unificado.

f) Soliciten préstamos y celebren contratos de mutuo, y que puedan quedar en garantía de estos préstamos cualquier tipo de gravamen o caución sobre los lotes unificados.-

g) Suscriban pólizas de seguro de cualquier tipo y las endosen.

h) Efectúen el pago de las obligaciones a cargo en relación al lote unificado; refinancien tales obligaciones de ser el caso; reciban el pago de las obligaciones; y,

En general celebren toda clase de contratos civiles o mercantiles, presenten solicitudes y realicen cuanto acto sea necesario.

15. CONTINGENCIAS

Situación Tributaria

Las declaraciones de Impuesto a la Renta, Impuesto al Valor Agregado IVA y Retenciones en la Fuente correspondientes a los años 2008, 2009 y 2010, no han sido aún sometidas a revisión fiscal. En caso de producirse reconsideraciones de impuestos, estas serían aplicables contra las reservas de capital de la Compañía.

16. GARANTIAS

Garantías entregadas

Se ha constituido a favor del Banco del Pichincha C.A. una hipoteca sobre el terreno donde se construye el proyecto Altos de Girona ubicado en la calle 4 entre Moisés Luna Andrade y Francisco Dalmau. Mediante escrituras públicas celebradas en agosto 19 del 2009 y octubre 20 del 2010, se efectúan cancelaciones parciales de la Hipoteca Abierta y Levantamiento Parcial de prohibición de enajenar.

17. PROMESA DE COMPRA Y VENTA

En octubre 1 del 2009 se firma una promesa de compra y venta entre la Compañía Textiles Mar y Sol S.A. y URBANPLUS S.A., mediante la cual la primera Compañía como propietaria de un lote de terreno unificado, se compromete a vender esta propiedad a URBANPLUS S.A. El valor pactado de la venta es de US$ 200 mil que serán cancelados hasta el 30 de diciembre del 2014, siendo potestad de las partes revisar esta promesa de compra venta, a la fecha de pago buscando la mejor negociación para los participes.

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y a la fecha de emisión del dictamen de auditoría en septiembre 16 del 2011; salvo lo que se indica en la nota 9 a los estados financieros, no se conocen los hechos posteriores que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.