Lcdo. Jorge Villalba S. CPA
Auditor Independiente

URBANACCES S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente

Abril de 2012
Quito - Ecuador

URBANACCES S.A.

Estados Financieros al 31 de Diciembre del 2011
con el Informe del Auditor Independiente

CONTENIDO

Informe del Auditor Independiente

Estados Financieros

- Balance General
- Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
- Notas a los Estados Financieros

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 JUN. 2012
OPERADOR 11
QUITO

Quito, 19 de Abril de 2012

Informe del Auditor Independiente

A los Señores Socios de
URBANACCES S.A.

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 JUN. 2012
OPERADOR 11
QUITO

Informe sobre los Estados Financieros

1. He auditado los Estados Financieros adjuntos de URBANACCES S.A., que comprenden el Balance General, y los correspondientes Estados de Cambios en el Patrimonio de los Socios y de Flujos de Efectivo, por el año terminado al 31 de diciembre de 2011. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Gerencia de la Compañía. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre estos Estados Financieros basado en mi auditoría.

Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos Estados Financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador. Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de Estados Financieros que no contengan distorsiones importantes, debido a fraude y error; selección y aplicación de políticas contable apropiadas; y, a la determinación de estimaciones contables razonables de acuerdo a circunstancias.

Responsabilidad del Auditor

3. Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los Estados Financieros adjuntos basados en nuestra auditoría, la misma que fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría y Aseguramiento NIAA aceptadas en la República del Ecuador. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, planifiquemos y realicemos una auditoría para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen distorsiones importantes.

   Una auditoría comprende la ejecución de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos, y las revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Los

procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, que incluye la evaluación del riesgo de que los Estados Financieros contengan distorsiones importantes, debido a fraude y

error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor considera los controles internos de la Compañía, para la preparación y presentación razonables del los Estados Financieros, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría de acuerdo con las circunstancias, perno no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría incluye también la evaluación de si los principios de contabilidad aplicados son apropiados y si las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación razonable de los Estados Financieros.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

Opinión

4. En mi opinión, los estados financieros auditados, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de URBANACCES S.A., al 31 de diciembre de 2011, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las disposiciones legales vigentes y con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Aspectos de Énfasis

5. Como se menciona en el párrafo 2 de este informe y en la Nota 1 (Resumen de las principales políticas contables), la Compañía prepara sus Estados Financieros con base a Normas Ecuatorianas de Contabilidad NEC's, las cuales podrían diferir en ciertos aspectos de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF's. Por tanto, los Estados Financieros no tienen como propósito presentar la posición financiera, los resultados de las operaciones y los flujos de efectivo de URBANACCES S.A. de conformidad con principios de contabilidad y prácticas generalmente aceptadas en países y jurisdicciones diferentes al a República del Ecuador.

Lcdo. Jorge Villalba Soria
SC-RNAE-387
CPA

SUPERINTENDENCIA DE COMPAÑÍAS
07 JUN. 2012
OPERADOR 11
QUITO

URBANACCES S.A.

Balance General

Al 31 de diciembre de 2011y 2010

Expresado en Dólares de EUA

	Notas	2011	2010
Activos			
Activos Corrientes			
Bancos	2	274.526,59	173.337.76
Cuentas por Cobrar	3	1.124.641,15	287.559,27
Construcciones en Curso	4	5.067.422,78	844.316,58
Total Activos Corrientes		**6.466.590,52**	**1.305.213,61**
Otros Activos			
Gastos de Constitución		**1.700,00**	**1.700,00**
Total Activo		**6.468.290.52**	**1.306,913,61**
Pasivos y Patrimonio			
Pasivos Corriente			
Pasivo con Instituciones Financieras	5	1.750.000,00	500.000,00
Otras Obligaciones por Pagar	6	327.000,00	147.365,51
Cuentas por Pagar Comerciales	7	9.321,65	14.177,69
Obligaciones Laborales y Sociales	8	5.931,97	1.978,88
Impuestos por Pagar	9	9.851,23	5.521,84
Total Pasivos Corrientes		**2.102.104,85**	**669.043,92**
Pasivos Largo Plazo	10	**2.765.444,44**	**637.128,46**
Total Pasivos		**4.867.549,29**	**1.306.172,38**
Patrimonio			
Capital Social		1.600.800,00	800,00
Pérdidas Ejercicios Anteriores		-58,77	-58,77
Total Patrimonio	11	**1.600.741,23**	**741,23**
Total Pasivos y Patrimonio		**6.468.290,52**	**1.306.913,61**

Ing. Juan Carlos Farto
Gerente General

Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

URBANACCES S.A.

Estado de Evolución del Patrimonio de los Socios
Por los años terminados al 31 de Diciembre de 2011 y 2010
Expresado en Dólares de EUA

	Capital Suscrito	Pérdidas Ejercicios Anteriores	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2010	800,00	-58,77	741,23
Aumento de Capital	1.600.000,00	0	1.600.000,00
Saldos al 31 de diciembre de 2011	**1.600.800,00**	**-58,77**	**1.600.741,23**

Ing. Juan Carlos Farto
Gerente General

Luis Chávez
Contador

Las notas adjuntas, son parte integrante de los estados financieros.

URBANACCES S.A.

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2011

1.- Operaciones

URBANACCES S.A., fue constituida en Ecuador el 19 de septiembre de 2008, ante la Notario Pública Décimo Séptimo del Distrito Metropolitano de Quito Dr. Remigio Poveda Vargas; y aprobada por la Superintendencia de Compañías según Resolución No. 08. Q .IJ. 004047 el 29 de septiembre de 2008; e, inscrita en el Registro Mercantil bajo el No. 3685 del Registro Mercantil, Tomo 139 el 9 de octubre de 2008.

Urbanacces S.A. tiene una duración de 10 años a partir de la fecha de inscripción en el Registro Mercantil.

El objeto de la compañía es la gestión, y desarrollo de proyectos inmobiliarios. Para el cumplimiento de su objeto la Compañía podrá adquirir y enajenar a cualquier título bienes inmuebles, podrá realizar por si o a través de terceros actividades de servicio de atención a cliente en la promoción, oferta, reserva, pre-ventas, ventas de inmuebles. De igual manera podrá constituirse en consejera, promotora, agente o representante de sociedades nacionales o extranjeras, relacionadas con su objeto social, a las que además podrá prestar los servicios especializados que ellas requieran para el normal desenvolvimiento de sus actividades.

Resumen de las principales políticas de contabilidad

La contabilidad ofrece una información útil, confiable y de fácil comprobación; los Estados Financieros han sido elaborados con uniformidad. La medición y reconocimiento de los ingresos, costos y gastos lo hicieron adoptando los principios contables adecuados

Las políticas contables que aplica la compañía están de acuerdo a las normadas por la Superintendencia de Compañías, y por consiguiente están de acuerdo con los principios contables generalmente aceptados, los cuales requieren que la Gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y para efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. La administración considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados.

La Compañía prepara sus estados financieros de acuerdo a políticas emitidas 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 (NEC), que concuerdan con las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) en los asuntos más importantes y en lo esencial con los Principios de Contabilidad de General Aceptación.

La adopción de estos principios de contabilidad para la preparación de los estados financieros adjuntos, no difieren significativamente de aquellos usados en la preparación de los estados financieros del año anterior.

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

(a) Base de presentación de los Estados Financieros
La compañía prepara sus estados financieros sobre bases de acumulación de costos históricos vigentes al momento en que ocurrieron las transacciones. Además cumple con las regulaciones dispuestas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. El ejercicio económico comprende el período del 1° de enero al 31 de diciembre del 2011.

(b) Efectivos y Equivalentes de Efectivo
Se encuentran conformados por efectivo circulante mantenidos en fondos rotativos, así como dineros depositados en las cuentas bancarias.

(c) Cuentas por Cobrar
La compañía registra en Cuentas por Cobrar los Anticipos entregas a Proveedores.

(d) Inventarios
En esta cuenta la Compañía registra las Construcciones en Curso por proyectos en ejecución, que es el EDIFICIO GRAFITO. Los inventarios están valorados al costo de adquisición para egresos utiliza el mismo costo de adquisición, cuya valoración final de los inventarios no excede al valor de mercado. En esta cuenta se registra los costos por cada uno de los proyectos en curso que la empresa por su naturaleza tiene contratados, una vez finalizada la obra descarga los inventarios y pasa a la cuenta de Resultados.

(e) Ingresos, Costos y Gastos
Por la naturaleza de las operaciones, la Compañía se acoge al sistema de costos por obra terminada. Registra los ingresos recibidos de clientes en el pasivo como Anticipo de Clientes; y los egresos entregados a proveedores por concepto de costos y gastos en el activo como Anticipos a Proveedores; los mismos que son reconocidos cuando se liquida la obra.

(f) Impuesto a la Renta
La Compañía aplica el método de obra terminada para reconocer sus ingresos, costos y gastos. Al cierre del ejercicio auditado, la obra está en curso por lo que no ha liquidado sus resultados.

(g) Emisión de Estados Financieros
La Compañía reporta sus estados financieros con frecuencia anual de acuerdo a normativa vigente. Para efectos de uso interno y control emite estados financieros mensuales.

(h) Unidad Monetaria
Los registros contables se hacen Dólares de Estados Unidos de Norte América, moneda de curso legal adoptada en Ecuador el año 2000.

(i) Negocio en Marcha

La Compañía está construyendo el EDIFICIO GRAFITO, que está conformado por dos torres: Torres Oeste y Torre Este. Ha cumplido sus obligaciones con los proveedores y el fisco, así como con las demás obligaciones con entes de control. Mantiene en relaciones aceptables los índices de liquidez y solvencia, por lo que URBANACCES S.A. mantiene en marcha su actividad de construcción y comercial.

(j) Cumplimiento Laboral

En el campo laboral, la Compañía mantiene al día el pago de las prestaciones sociales directas con los empleados. La Compañía no cuenta con ninguna organización de tipo laboral.

(k) Cumplimiento Tributario

La Compañía cumple puntualmente, conforme al noveno dígito del RUC, sus obligaciones tributarias mensuales, tanto de IVA como de retención de Impuesto a la Renta. A la fecha de cierre del período revisado, la Compañía ha cumplido con todas sus obligaciones tributarias. Los Auditores Independientes emitirán por separado el Informe de Cumplimiento Tributario dirigido al Servicio de Rentas Internas de acuerdo a disposiciones y normas vigentes.

(l) Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de este informe no han ocurrido hechos importantes que requieran ser revelados.

Aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF

De acuerdo a la Resolución No. 06.Q.ICI.004 de 21 de agosto de 2006, publicada en el Registro Oficial No. 348 de 4 de septiembre del mismo año, la Superintendencia de Compañías adoptó las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF de manera obligatoria para todas las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de esta entidad; y a la Resolución No. 08.G.SC.010 de 20 de noviembre de 2008, que establece el cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por parte de la compañías y entidades sujetas al control de la Superintendencia de Compañías.

La Compañía ha iniciado el proceso de implementación de las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, de acuerdo a calendario establecido. A partir del 1° de enero de 2012, la contabilidad en la empresa se llevará de acuerdo a NIIF para PYMES.

2.- Bancos

Al 31 de diciembre de 2011 y 2010, la cuenta Bancos registra los siguientes valores:

	2011	2010
Banco del Pichincha	274.526,59	173.337,76
	274.526,59	**173.337,76**

3. Cuentas y Documentos por Cobrar

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas por Cobrar registraban los siguientes valores:

		2011	2010
Anticipo Varios Proveedores	1	1.014.765,60	287.355,34
Otras Cuentas por Cobrar	2	104.634,49	0
Crédito Tributario IVA		0	192,01
Anticipo Impuesto a la Renta	3	5.241,06	11,92
		1.124.641,15	**287.559,27**

1. Corresponde a anticipos entregados a proveedores.
2. Las Otras Cuentas por Cobrar registra US$ 92.000 a Inmobiliaria Loreto SCC, US$ 4.000 a La Floresta, y US$ 8.634,49 al socio Ing. Ribadeneira.
3. Anticipo pagado de Impuesto a la Renta, correspondiente al ejercicio 2010.

4. Construcciones en Curso

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, la cuenta Construcciones en Curso registraba los siguientes valores:

	2011	2010
EDIFICIO GRAFITO	5.067.422,78	844.316,58
	5.067.422,78	**844.316,58**

5.- Obligaciones con Instituciones Financieras

Al 31 de Diciembre de 2011 y 2010 las obligaciones con Instituciones Financieras corresponde a:

	2011	2010
Banco del Pichincha	1.750.000,00	500.000,00
	1.750.000,00	**500.000,00**

6.- Otras Obligaciones

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las cuentas por pagar estaban formadas de la siguiente manera:

	2011	2010
José Ribadeneira FS	0	1.865,51
Linda Vista	115.000,00	145.500,00
Alto Occidente	212.000,00	0
	327.000.00	**146.365,51**

7.- Cuentas por Pagar Comerciales

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las Cuentas por Pagar a Proveedores estaban conformadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Proveedores Nacionales	9.321,65	14.177,69
	9.321,65	**14.177,69**

8.- Sueldos y Prestaciones Sociales

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, las obligaciones por Sueldos y Prestaciones Sociales estaban conformadas de la siguiente manera:

	2011	2010
Sueldos por Pagar	5.856,71	1.903,62
Aportes al IESS	75.26	75.26
	5.931,71	**1.978,88**

9.- Impuestos por Pagar

Al 31 de Diciembre del 2011 y 2010, los Impuestos por Pagar estaban conformados de la siguiente manera:

		2011	2010
Impuestos por Pagar	1	9.851,23	5.521,84
		9.851,23	**5.521,84**

1. Corresponde a Impuestos por pagar del mes de diciembre de 2010, US$ 2.956, de retenciones de impuesto a la renta y 65 y US$ 6.892,56 de IVA, por compras realizadas en diciembre. La compañía efectuó el pago en el mes de enero de 2011 mediante débito bancario.

10.- Pasivo a Largo Plazo

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Pasivo a Largo Plazo se conformaba por los anticipos recibido de clientes de la Torres Oeste y Torres Este, de la siguiente manera:

	2011	2010
Anticipo Clientes Torre Oeste	1.437.621,00	440.697,44
Anticipo Clientes Torre Este	1.327.755,80	196.431,02
Ingreso por Intereses Ganados	67,64	0
Total	**2.765.444,44**	**637.128,46**

11.- Patrimonio

Al 31 de diciembre del 2011 y 2010, el Patrimonio de los Socios se conformaba de la siguiente manera:

Patrimonio		**2011**	**2010**
Capital Social	1	1.600.800,00	800,00
Pérdidas Acumuladas		-58.77	-58,77
Total Patrimonio de los Socios		**1.600.741,23**	**741,23**

1. La compañía efectuó el aumento de capital por US$ 1.600.000, con el aporte del Terreno San Gonzalo. Al 31 de diciembre de 2011 el Capital Social autorizado de la compañía es de US$ 1.600.800 según la escritura pública inscrita en el Registro Mercantil del Cantón Quito, bajo el número 050176.