

**URPROCON S.A.**

**Informe de Comisario  
Al 31 de Diciembre del 2012**

**URPROCON S.A.**

**Informe de Comisario  
Al 31 de diciembre del 2012**

**CONTENIDO:**

Informe del comisario

Estado de situación financiera

Estado de resultados integrales

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

**Abreviaturas usadas:**

US\$ Dólares estadounidenses

NIA Normas Internacionales de Auditoría

NIIF Normas Internacionales de Información Financiera

## INFORME DEL COMISARIO

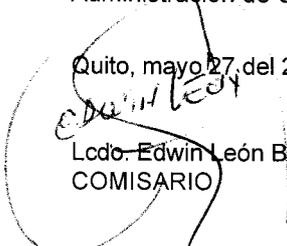
**A los Accionistas de:  
URPROCON S.A.**

1. He auditado el estado de situación financiera adjunto de URPROCON S.A. al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo. Estos estados financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Mi responsabilidad consiste en expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en mi auditoría.
2. Mi examen fue efectuado de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Considero que mi auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En mi opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de INMOBILIARIA URPROCON S.A., al 31 de diciembre del 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.
4. He dado cumplimiento, a lo establecido en el artículo 279 de la Ley de Compañías codificada y, de acuerdo con lo requerido por las normas legales vigentes, informo que:
  - a) Las cifras presentadas en los estados financieros concuerdan con los libros de contabilidad de la Compañía;
  - b) Los procedimientos de control interno implantados por la Administración de la Compañía son adecuados y le ayudan a tener un grado razonable (no absoluto de seguridad de que los activos están salvaguardados contra pérdidas por uso o disposición no autorizadas, y que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados.
  - c) Los resultados de las pruebas efectuadas no revelaron situaciones que se consideren incumplimientos significativos de normas legales, reglamentarias, estatutarias, y de las resoluciones de la Junta General de Accionistas y del Directorio, por parte de la Administración.

El cumplimiento de las normas legales, reglamentarias y estatutarias, así como los criterios de aplicación de dichas normas, son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Tales criterios podrían eventualmente no ser compartidos por las autoridades competentes.

Este informe de comisario se emite exclusivamente para información y uso de los accionistas y Administración de URPROCON S.A., y no debe ser utilizado para otros propósitos.

Quito, mayo 27, del 2013

  
Lcdo. Edwin León Benalcazar  
COMISARIO

**URPROCON S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(expresado en dólares estadounidenses)

---

<b>ACTIVOS:</b>	<b>2012</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>	
Efectivo y equivalentes de efectivo	111.143
Relacionada	116.571,85
Cuentas por cobrar comerciales	5.811
Otras cuentas por cobrar	47.606
Inventarios	62.242,40
Activo por impuesto corriente	24.456
<b>Total</b>	<b>367.831</b>
<b>MUEBLES Y EQUIPOS, NETO</b>	<b>340.993</b>
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>708.823</b>
<b>PASIVOS</b>	
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>	
Proveedores	5.503
Préstamos de terceros	559.346
Otras cuentas por pagar	66.127
Pasivo por impuesto corriente	2.160
	<b>633.136</b>
<b>PASIVO LARGO PLAZO</b>	<b>13.560</b>
<b>TOTAL</b>	<b>646.696</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS SOCIOS</b> (Véase estado adjunto)	<b>62.127</b>
<b>TOTAL</b>	<b>708.823</b>

---

URPROCON S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(expresado en dólares estadounidenses)

---

	<u>2012</u>
<b>INGRESOS POR SERVICIOS:</b>	198.811
<b>GASTOS POR SERVICIOS:</b>	<u>(156.433)</u>
<b>Utilidad en operación</b>	42.378
<b>Otros ingresos (gastos), neto</b>	<u>(4.073)</u>
<b>Utilidad antes del impuesto a la renta</b>	38.305
Participación trabajadores	0
Impuesto a la renta	<u>(9.747)</u>
<b>Resultado integral del año</b>	<u>28.558</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los estados financieros

URPROCON S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

**(expresado en dólares estadounidenses)**

---

	<u>2012</u>
<b>Flujos de efectivo generados por actividades de operación:</b>	
Efectivo recibido de clientes	165.116,94
Efectivo pagado a proveedores	(208.441,19)
Pago impuesto a la renta y participación trabajadores	(9.747,00)
Otros ingresos (egresos), neto	<u>(4.073,00)</u>
<b>Efectivo neto utilizado por actividades de operación</b>	<u>(57.144,25)</u>
<b>Flujos de efectivo aplicados a las actividades de inversión:</b>	
Disminución (incremento) de activos fijos, neto	<u>168.415,66</u>
<b>Efectivo neto utilizado en actividades de inversión</b>	<u>168.415,66</u>
<b>Aumento (Disminución) neta de efectivo</b>	<b>111.271,41</b>
<b>Efectivo en caja y bancos al principio de año</b>	<u>(127,92)</u>
<b>Efectivo en caja y bancos al fin del año</b>	<u><b>111.143,49</b></u>

---

URPROCON S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

(expresado en dólares estadounidenses)

---

**Conciliación del resultado neto del periodo con el flujo  
de efectivo provistos por actividades de operación**

Utilidad neta del año	38.305,49
Más cargos a resultados que no representan movimiento de fondos:	
Depreciación	<u>40.455,00</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes	78.760,49
Cuentas por cobrar comerciales	(5.615,15)
Otras cuentas por cobrar	(28.078,90)
Activo por impuesto corriente	(3.279,74)
Proveedores	(1.079,31)
Préstamos de terceros	(101.075,28)
Cuentas por pagar	10.543,78
Pasivo por impuesto corriente	(7.319,69)
Ajuste	<u>0,00</u>
	<u>(135.904,29)</u>
<b>Efectivo neto provistos por actividades de operación</b>	<b><u>(57.143,80)</u></b>

---