

# Informe de Comisario

Quito, 28 de marzo del 2.007

Señor Presidente y Accionistas  
URBANIZADORA CIUDAD DEL SOL "URCISOL S.A."

Señores accionistas:

Dando cumplimiento a las disposiciones de la Ley de Compañías y de los Estatutos vigentes de URCISOL S.A., someto a la consideración de ustedes el informe de Comisario correspondiente al ejercicio económico 2006.

La administración ha dado cumplimiento a las Resoluciones tomadas por la Junta General Ordinaria de accionistas de 29 de marzo del 2.006 así como de las resoluciones de Directorio y se ha sujetado a las normas establecidas en los Estatutos Sociales y leyes vigentes, tanto societarias como tributarias.

He procedido a revisar los Balances General y de Resultados, los libros de bancos, las cuentas societarias, los libros de Juntas Generales y de Directorio, los Estados de Caja de la compañía "URCISOL S.A.", del período enero a diciembre del 2.006 y concluyo que dichos estados financieros presentan razonablemente la situación financiera de la compañía.

Los Estados Financieros han sido preparados basados en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad NEC 15 Método del Contrato Terminado, esto es que la Utilidad no se conocerá sino al término del proyecto urbanístico, cuando las obras fundamentales de las etapas de la urbanización se encuentren concluidas. En el Estado de Situación se presenta como Inventarios CONTRUCCION EN PROCESO todos los costos y gastos incurridos durante el ejercicio económico 2006 por el valor de USD\$. 278.273. La ventaja de este método de Contrato Terminado, es que se basa en los resultados finales y no en estimaciones, pero la desventaja es que presenta una visión muy parcial de las actividades de la empresa cuando se requiere más de un período contable para culminar el contrato.

La revisión del Balance General me permite obtener las siguientes relaciones para analizar a la empresa y su situación:

Al año de operación y de un avance de aproximadamente el 20% del proyecto de la primera etapa, el 84% del total de los activos lo constituye Inventarios de Construcciones en Curso y en segundo lugar con el 8% se ubica a Anticipo a Proveedores que con referencia al año 2005 ha experimentado una reducción importante por USD\$. 55.100, considerando que con el avance del proyecto se han ido devengando estos valores entregados a los contratistas.

Por otra parte la disponibilidad en Bancos y Caja se incrementa en el 220.8% por USD\$. 11.431, debido entre otras causas al ingreso de los anticipos recibidos de clientes que se registra en el pasivo por el valor de USD\$. 7.796.

Los pasivos han crecido en el 268.71% con relación al año anterior por el incremento de los créditos obtenidos de los accionistas de la compañía en el orden de USD\$. 119.619, pues el año 2005 fue de USD\$. 85.681 y en el 2006 es de USD\$. 205.300, puesto que la fuente principal de financiamiento es el aporte de los socios que es mucho más beneficioso que un endeudamiento con entidades financieras, por el costo financiero sujeto a reajustes de la tasa de interés inicial.

Del análisis del Balance de Resultados antes de la transferencia a Inventarios de Construcciones en proceso, se puede establecer que un 23% se refiere a Gastos Administrativos y de Ventas y el 77% a costos de construcción.

Continúa pendiente de cobro a los accionistas el 50% del capital suscrito y pagado por el valor de USD\$. 5.000, por lo recomiendo que en el ejercicio 2007 debe cumplirse con lo establecido en el Artículo Quinto de la Escritura de Constitución y Estatutos Sociales de la compañía URCISOL S.A., que reza que el capital total deberá cancelarse totalmente en el plazo de dos años contados a partir de la inscripción de la Escritura Pública en el Registro Mercantil.

Agradezco a los señores accionistas por la confianza depositada para ejercer las funciones de Comisaria, así como al personal que me ha suministrado la información financiera para la presentación de este informe

Atentamente,



Dra. Mirian Salcedo R.  
COMISARIA PRINCIPAL