



INFORME DE COMISARIO

URBANPLUS S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

Quito, 29 de octubre del 2012

A los señores Accionistas de
URBANPLUS S.A.
Presente.-

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de URBANPLUS S.A., me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011.

1. Debo informar que los Administradores de la Compañía, han cumplido con las resoluciones emitidas por la Junta General de Accionistas, así como con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la Empresa.
2. Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes de acuerdo a la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la Compañía, se conservan y custodian adecuadamente.
3. Transición a Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF"- En Noviembre del 2008 la Superintendencia de Compañías, mediante Resolución No.08.G.DSC.010 estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio de la cual, estas normas entrarán en vigencia dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la empresa. Para el caso de la Urbanplus S.A., por ser una empresa que no tiene activos totales superiores a US\$ 4,000,000 al 31 de diciembre del 2007, las NIIF entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las Normas Ecuatorianas de Contabilidad quedarán derogadas. Entre otros aspectos de la Resolución, se establece que empresas como Urbanplus S.A., deberán elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2011 un cronograma de implementación y deberá además preparar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo NEC y el patrimonio neto reportado bajo NIIF para Pymes, al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Accionistas. A la fecha de este informe la empresa cuenta con el cronograma anteriormente indicado.

4. Se han revisado los procedimientos de control interno de la Compañía, los mismos que en los aspectos importantes son adecuados, y ayudan a la Administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros así como un adecuado manejo operacional de la Empresa.

En cuanto a la revisión de los estados financieros de la empresa se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) para los años 2011 y 2010.

La compañía con base a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 1 presenta sus estados financieros de modo comparativo. Esto es entre los años 2011 y 2010, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

**URBANPLUS S.A.
BALANCES GENERALES
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Activos corrientes	1,268,977	1,213,521
Obras en curso	791,958	416,537
Activos fijos	27,504	14,034
Total Activos	<u>2,088,439</u>	<u>1,644,092</u>
Pasivos corrientes	<u>1,885,368</u>	<u>1,460,640</u>
Total Pasivos	<u>1,885,368</u>	<u>1,460,640</u>
Patrimonio	<u>203,071</u>	<u>183,452</u>
Total Pasivo y patrimonio	<u>2,088,439</u>	<u>1,644,092</u>

URBANPLUS S.A.
ESTADOS DE RESULTADOS
AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
Ventas netas	1,587,529	883,633
Costo de ventas	<u>(1,265,900)</u>	<u>(940,513)</u>
Utilidad (Pérdida) Bruta	321,629	(56,880)
Gastos de administración y ventas	(249,925)	(226,532)
Utilidad (Pérdida) Operacional	<u>71,704</u>	<u>(283,412)</u>
Otros ingresos (egresos) neto	(31,337)	(21,959)
Utilidad (Pérdida) antes de la participación de los trabajadores en las utilidades y de impuesto a la renta	<u>40,367</u>	<u>(305,371)</u>
Participación trabajadores	(6,055)	-
Impuesto a la renta	(14,693)	-
Utilidad (pérdida) neta del año	<u><u>19,619</u></u>	<u><u>(305,371)</u></u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

Activos corrientes vs pasivos corrientes	0.67	0.83
Pasivos totales vs activos totales	0.90	0.89
Activos totales vs patrimonio	10.28	8.96
Utilidad neta vs activos totales	0.01	(0.19)
Utilidad neta vs ventas netas	0.01	(0.35)
Utilidad neta vs patrimonio	0.10	(1.66)

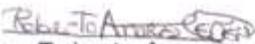
De la revisión de los Estados Financieros de la compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2011 presentan un incremento con relación al año 2010. Este incremento básicamente se encuentra en las siguientes áreas:

- Incremento de los ingresos en un 79,61%.
- Generación de utilidades por el año 2011
- Incremento del efectivo disponible en caja y bancos en 148%
- Incremento de las obras en curso en un 90%
- Incremento de las obligaciones financieras en 109%
- Disminución de los anticipos para la construcción en 18%
- Además es importante indicar que la Compañía mantendrá hasta el año 2015 la construcción del proyecto inmobiliario "Altos de Girona". Durante este tiempo la Compañía espera asumir todos costos incurridos en la ejecución del mismo.

En conclusión las cifras presentadas en el Balance General y el Estado de Resultados, deben leerse a la luz de las circunstancias mencionadas anteriormente, considerando que los mismos presentan razonablemente la situación financiera de Urbanplus S.A., y los resultados de sus operación al 31 de diciembre del 2011.

Agradezco a la Administración por su colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,


Ing. Roberto Amores
Registro CPA No. 17-1769
Comisario