

INFORME DE COMISARIO

URBANPLUS S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012

Quito, 25 de noviembre del 2014

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 2012.

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. En Noviembre del 2008, la Superintendencia de Compañías estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las NIIF por medio del cual estas normas entrarían en vigencia a partir del 1 de enero del 2010 hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía, (la empresa es parte del tercer grupo). Por lo cual las NIIF entraron en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, fecha en que las NEC quedarán derogadas. Observando aspectos de dicha Resolución, la Compañía elaboró un cronograma de implementación y una conciliación del patrimonio neto reportado bajo NEC al patrimonio neto reportado bajo NIIF al 1 de enero del 2011, debidamente aprobada por la Junta General de Accionistas.

Conciliación entre NIIF y NEC

Las conciliaciones presentadas a continuación detallan la cuantificación del impacto de la transición a las NIIF:

(Ver página siguiente)

a) **Conciliación del Patrimonio neto al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2011**
(Continuación)

		<u>31 de diciembre del 2011</u>	<u>1 de enero del 2011</u>
Patrimonio neto según NEC		203.071	183.452
Provisión deterioro de cuentas por cobrar	(1)	(20.226)	(12.379)
Provisión deterioro de otros inventarios	(2)	(60.000)	-
Activo por impuesto diferido	(3)	25.352	4.302
Pasivo por impuesto diferido	(3)	(2.951)	-
Jubilación patronal y desahucio	(4)	(9.054)	(4.828)
Total ajustes, neto		(66.879)	(12.905)
Patrimonio neto bajo NIIF		136.192	170.547

- (1) Provisión deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía calculó el deterioro de las cuentas por cobrar a terceros, las cuales no han sido recuperadas en más de 360 días.
- (2) Provisión deterioro de otros inventarios: Corresponde a un cálculo realizado por la Administración de la Compañía para determinar el monto pendiente de reconocer de los costos del final del año de transición.
- (3) Activo y pasivo por impuesto diferido: Representa al registro de las diferencias temporales determinadas durante el periodo de transición.
- (4) Jubilación patronal y desahucio: Corresponde a los pasivos constituidos para el reconocimiento de las obligaciones patronales a largo plazo.

(Ver página siguiente)

b) Conciliación del Resultado Integral por el año terminado el 31 de diciembre del 2011
(Continuación)

	<u>31 de diciembre</u> <u>del 2011</u>
Utilidad neta según NEC	19.619
Provisión deterioro de cuentas por cobrar	(7.847)
Provisión deterioro de inventarios	(60.000)
Activo por impuesto diferido	21.050
Pasivo por impuesto diferido	(2.951)
Jubilación patronal	(3.054)
Desahucio	(1.172)
Total ajustes, neto	(53.974)
Pérdida neta bajo NIIF	(34.355)

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.
5. Adicionalmente a la fecha de emisión del presente informe la Compañía ha designado un oficial de cumplimiento y se encuentra en proceso de adopción y aplicación de políticas para prevenir el lavado de activos y el financiamiento de delitos.

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 Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), por el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

La Compañía con base a las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) presenta sus estados financieros de modo comparativo. Esto es entre los años 2012 y 2011 (el año 2011 se muestra expresado a NIIF para Pymes), de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

URBANPLUS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Activos corrientes	2.192.181	1.251.549
Obras en curso	729.160	729.160
Activos fijos y otros	31.896	52.856
Total Activos	<u>2.953.237</u>	<u>2.033.565</u>
Pasivos corrientes	1.845.700	925.176
Préstamos bancarios	1.010.000	960.192
Pasivos largo plazo	16.089	12.005
Total Pasivos	<u>2.871.789</u>	<u>1.897.373</u>
Patrimonio	<u>81.448</u>	<u>136.192</u>
Total Pasivo y patrimonio	<u>2.953.237</u>	<u>2.033.565</u>

URBANPLUS S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012
(Expresados en dólares estadounidenses)

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Ventas netas	1.576.801	1.587.529
Costo de ventas	<u>(1.201.119)</u>	<u>(1.325.900)</u>
Utilidad Bruta	375.682	261.629
Gastos de administración y ventas	(343.200)	(261.998)
Utilidad (Pérdida) Operacional	<u>32.482</u>	<u>(369)</u>
Otros ingresos (egresos) neto	(34.222)	(37.392)
Pérdida antes de impuesto a la renta	<u>(1.740)</u>	<u>(37.761)</u>
Impuesto a la renta	(18.307)	3.406
Resultado integral del año	<u><u>(20.047)</u></u>	<u><u>(34.355)</u></u>

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

Activos corrientes vs pasivos corrientes	1,19	1,35
Pasivos totales vs activos totales	0,97	0,93
Activos totales vs patrimonio	36,26	14,93
Pérdida neta vs activos totales	(0,01)	(0,02)
Pérdida neta vs ventas netas	(0,01)	(0,02)
Pérdida neta vs patrimonio	(0,25)	(0,25)

De la revisión de los Estados Financieros de la Compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones en el año 2012 presentan un incremento con relación al año 2011 presentando una menor pérdida al final del año. Este incremento básicamente se encuentra en las siguientes áreas:

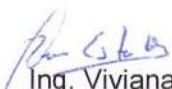
- Disminución de los ingresos en un 0.68%.
- Disminución de la pérdida, con relación al año 2011.

- Las obras en curso permanecen constantes con relación al año pasado. La Administración de la Compañía nos comunicó que los valores corresponden a reembolso de costos y gastos que no fueron facturados en años pasados a la empresa Textiles Mar y Sol S.A.
- Incremento de los préstamos bancarios en 5,19%
- Incremento de los anticipos para la construcción en 130.54%
- Además la Administración de la Compañía estima mantener 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 Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultado Integral, 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 2012.

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

Atentamente,


Ing. Viviana Estévez
Comisario