INFORME DE COMISARIO

URBANPLUS S.A.

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Quito, 25 de febrero del 2015

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 2013.

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. La Superintendencia de Compañías mediante resolución número SC.DSC.G.13.010 publico las "Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos para las Compañías". En la cual exige entre otras la implementación de un código de ética, un manual de prevención, una matriz de riesgo; y, la designación de un oficial de cumplimiento quien será el responsable de la información a ser reportada a la entidad de control pertinente. A la fecha de revisión la Compañía ha designado un oficial de cumplimiento y se encuentra en proceso de elaboración del código de ética, el manual de prevención y la matriz de riesgo.

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. La Compañía en los últimos años ha venido generando pérdidas consecutivas y al 31 de diciembre del 2013 el déficit acumulado en el patrimonio es de US$. 404.027. En adición Urbanplus S.A., mantiene costos y gastos de construcción del único proyecto inmobiliario que se encuentra en ejecución por un valor de US$. 729.160 que no han sido facturados para reembolso a la empresa relacionada Textiles Mar y Sol S.A.

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 2013.

A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

URBANPLUS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Activos corrientes	1.742.282	2.192.181
Obras en curso	729.160	729.160
Activos fijos y otros	27.964	31.896
Total Activos	2.499.406	2.953.237
Pasivos corrientes	1.417.385	1.845.700
Préstamos bancarios	1.010.000	1.010.000
Pasivos largo plazo	23.124	16.089
Total Pasivos	2.450.509	2.871.789
Patrimonio	48.897	81.448
Total Pasivo y patrimonio	2.499.406	2.953.237

URBANPLUS S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013
(Expresados en dólares estadounidenses)

	2013	2012
Ventas netas	1.400.033	1.576.801
Costo de ventas	(1.081.232)	(1.201.119)
Utilidad Bruta	318.801	375.682
Gastos de administración y ventas	(284.318)	(343.200)
Utilidad Operacional	34.483	32.482
Otros ingresos (egresos) neto	(44.742)	(34.222)
Pérdida antes de impuesto a la renta	(10.259)	(1.740)
Impuesto a la renta	(22.292)	(18.307)
Resultado integral del año	(32.551)	(20.047)

B) PRINCIPALES ÍNDICES FINANCIEROS

Activos corrientes vs pasivos corrientes	1,23	1,19
Pasivos totales vs activos totales	0,98	0,97
Activos totales vs patrimonio	51,12	36,26
Pérdida neta vs activos totales	(0,01)	(0,01)
Pérdida neta vs ventas netas	(0,02)	(0,01)
Pérdida neta vs patrimonio	(0,67)	(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 2013 presentan un decremento con relación al año 2012 presentando una mayor pérdida al final del año. Este decremento básicamente se encuentra en las siguientes áreas:

- Disminución de los ingresos en un 11,21%.
- Incremento de la pérdida neta, con relación al año 2012 de 62,37%.

- 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., por un valor de US$. 729.160.

- Disminución de los anticipos para la construcción en 29,25%

- 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 2013.

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

Atentamente,

Ing. Viviana Estévez
Comisario