

**INFORME DEL COMISARIO A LA JUNTA GENERAL  
EXTRAORDINARIA DE ACCIONISTAS DE ESPACIO URBANO S.A.  
ESPACIURSA**

Guayaquil, Abril 17 de 2015

Señores  
ACCIONISTAS  
ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA  
Ciudad.-

Estimados señores:

**1. - ALCANCE Y OPINION**

En mi condición de Comisario de la Compañía, he procedido a efectuar la revisión del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral de ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA, al 31 de Diciembre del 2014, así como los cambios en el patrimonio de accionistas y cambios en la posición financiera por el ejercicio de la fecha antes indicada.

Exámenes que los he efectuado en base a las normas de Auditoría generalmente aceptadas, así como las pruebas de libros y documentos contables, como los procedimientos de auditoría que estimé oportuno, y que indico a continuación.

1.1. - Comparé los saldos de las cuentas del Estado de Situación Financiera y del Estado de Resultados Integral con las cuentas del mayor general.

1.2. - Revisé la naturaleza y documentación de respaldo de los saldos de las principales cuentas contenidas en los estados financieros tales como: Caja –Bancos, Cuentas por Cobrar, Activos Fijos, Otros Activos, cuentas por pagar, otros pasivos y las respectivas cuentas patrimoniales.

1.3. – Revise la naturaleza y documentación de respaldo de las cuentas de ingresos y gastos.

1.4.- Revise los cálculos, vida útil y contabilización de la depreciación de las Propiedades, planta y equipo.

En mi opinión los estados financieros, presentan razonablemente la situación financiera de la compañía ESPACIO URBANO S.A. ESPACIURSA, al 31 de Diciembre del 2014, los resultados de las operaciones y cambios en la posición financiera por el ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes, según lo dispone la Superintendencia de Compañías.

## 2.- ORGANIZACIÓN ADMINISTRATIVA

2.1 - Revisé las resoluciones adoptadas por los Órganos Directivos de la Compañía, y en mi opinión concluyo que los señores Administradores han dado fiel cumplimiento a los mismos y no he detectado incumplimiento de obligaciones legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de la Junta General y del Directorio.

2.2. - He recibido, por parte de los Administradores, la colaboración necesaria para el desarrollo de mi actividad.

2.3. - La correspondencia, Libros Sociales, Libros Contables y demás documentación son llevados con diligencia y se conservan de acuerdo a los que determina la Ley.

2.4. - La conservación y custodia de los bienes de la Compañía, son eficientes, por lo que concluyo que son cuidados con la diligencia que debe actuar un Administrador.

2.5. - Expresamente declaro que en el desempeño de mis funciones, he dado cumplimiento a las obligaciones determinadas en la Ley de Compañías.

## 3.- CONTROL INTERNO

En cuanto a los procedimientos de control interno y de seguridad que maneja la Compañía, debo indicar que estos son satisfactorios.

## 4.- ANALISIS FINANCIERO

4.1. - Las cifras que presentan los estados financieros, guardan concordancia con las cantidades registradas en los Libros de contabilidad.

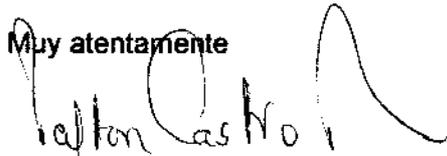
4.2.- Tal como lo determina el Reglamento de Informes de Comisarios, procedí a efectuar el análisis comparativo de los principales indicadores financieros correspondiente a los dos últimos ejercicios económicos, cuyos porcentajes y explicación son los siguientes:

<u>Indicadores Financieros</u>	<u>Formulas</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>
<u>Aspectos Financieros</u>			
<u>Índices de capital de trabajo:</u>			
a) Índice de Solvencia	$\frac{\text{Activo Corriente}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,47	0,11
b) Índice de Liquidez	$\frac{\text{Activo Corriente-Invent.}}{\text{Pasivo Corriente}}$	0,47	0,11
<u>Índices de Ventas:</u>			
a) Coeficiente de eficiencia	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Activo Total}}$	-	0,79
b) Coeficiente de Capital Propio	$\frac{\text{Ventas Netas}}{\text{Capital}}$	-	2,46

Dejando de esta manera cumplido el mandato legal, que me impone la presentación del presente informe.

De los señores accionistas

Muy atentamente

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peiton Castro Flores', with a large, stylized flourish extending to the right.

**CPA Peiton Castro Flores**  
**Comisario**  
**C.I. 0910154293**