



INFORME DE COMISARIO



A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE:
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

En cumplimiento de la nominación como Comisario que me hiciera la Asamblea General y lo dispuesto en los Estatutos referente a las obligaciones de los Comisarios, me permito dar a conocer a la Junta General de Accionistas de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., el informe sobre la razonabilidad y la suficiencia de la información que ha presentado a ustedes la Administración en relación con la marcha de la Empresa por el año terminado el 31 de diciembre del 2010; el cual ha sido elaborado con las consideraciones legales que ameritaron:

1. En lo referente al cumplimiento de normas legales, estatutarias y reglamentarias de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. y de sus Administradores, debo informar que las mismas han sido debidamente cumplidas en apego a lo estipulado en la ley y el estatuto legal de la empresa.
2. En cuanto a la correspondencia, libro de actas, de juntas generales, libro talonario, libro de acciones y accionistas, así como los comprobantes y libros de contabilidad, se llevan y se conservan de conformidad con las disposiciones legales.
3. El sistema de control interno – contable de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. tomado en su conjunto, ha sido suficiente para cumplir los objetivos trazados, permitiendo a la Administración la toma de decisiones adecuadas, oportunas, considerando que es una empresa nueva y está en la fase de inicialización y afianzamiento en sus operaciones; de todas maneras se debe mejorar los controles en cuanto a conciliaciones bancarias y controles internos a fin de cruzar en forma más adecuada cobranzas y cuentas por pagar a proveedores.

Las políticas contables aplicadas en la empresa, se sustentan en las N.E.C. Normas Ecuatorianas de Contabilidad establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, sin embargo, están conscientes, que a futuro deben acatar las disposiciones de la Superintendencia de Compañías en cuanto a la adopción de la nueva normativa NIIF, Normas Internacionales de Información Financiera, ya que se encuentran en el tercer grupo de empresas que deben incorporarse a este proceso.

4. Los balances de comprobación mensuales han sido entregados para el establecimiento de los análisis respectivos, conforme a lo acordado con los señores accionistas, he visitado periódicamente la empresa con la finalidad de realizar las revisiones que han



ameritado a los diferentes mecanismos de control interno. Así como a los respectivos libros sociales y contables. Respecto al informe sobre el Balance de Situación y al Estado de Pérdidas y Ganancias debo indicar que los mismos son parte integral de este Informe de Comisario, tanto en los pormenores que se señalan como en el análisis financiero que se presenta.

5. Las cifras presentadas en los Estados Financieros son fiel reflejo de los registros que se han asentado en los respectivos comprobantes y documentos fuente de la información. Los Estados Financieros presentan razonablemente las cifras que en ellos se exponen, y sus registros están sujetos a los principios de contabilidad de general aceptación.

INDICADORES FINANCIEROS		
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.		Indicador
Indicador	Descripción de la Fórmula	Dec-10
LIQUIDEZ		
Razón Circulante	Activo Corriente	0.06
	Pasivo Corriente	
Razón Efectivo	Efectivo	0.06
	Pasivo Corriente	-
Prueba Ácida	Activo corriente - Inventario	0.06
	Pasivo corriente	-
Capital de Trabajo	Activo Corriente - Pasivo Corriente	-7,538
Capital de Trabajo Vs. Activos Totales	Capital de Trabajo	-0.89
	Activo Total	
ENDEUDAMIENTO		
Razón De Endeudamiento	Pasivo Total	0.95
	Activo Total	
Endeudamiento Interno	Patrimonio	0.05
	Activo Total	
Concentración Pasivo Corto Plazo	Pasivo Corriente	1.00
	Pasivo Total	
Leverage Total	Pasivo Total	18.87
	Patrimonio	
RENTABILIDAD		
Rendimiento Sobre Activos Totales (ROA)	Utilida Neta	-0.07
	Activos Totales	
Rendimiento Sobre el Capital Contable (ROE)	Utilida Neta	-1.36
	Capital Contable	



6. Se realizó además el cálculo de los principales indicadores financieros correspondientes al ejercicio económico 2010, mismos que son de principal interés para los accionistas a quienes les interesa la rentabilidad de la empresa, a los acreedores a quienes les interesa la liquidez, endeudamiento y rentabilidad de la compañía y a la administración a quienes les interesa todos los indicadores para poder determinar la gestión de su administración y toma de decisiones oportunas en función de los mismos.
 - 6.1 Indicadores de Liquidez, se determina que la Compañía, al momento tiene una liquidez no lo suficientemente solvente ya que su capacidad de pago es apenas del 6%, no obstante no es preocupante ya que su deuda es para con los socios.
 - 6.2 Indicadores de Endeudamiento, tiene un endeudamiento a corto plazo del 100%, sin embargo, por lo acotado en el punto 6.1 no es crítico ya que los socios son los acreedores de dicha deuda.
 - 6.3 Indicadores de Gestión, no se puede medir este tipo de indicadores, ya que la compañía está en fase de afianzamiento operativo, según el informe de gerencia tienen previsto operativamente iniciar en Enero 2011 ya formalmente operaciones.
 - 6.4 Indicadores de Rentabilidad, si se lo analiza desde el punto de vista del Rendimiento sobre Activos - ROA (7%), y el Rendimiento sobre el Capital - ROE (136%), y considerando que en este período ha incurrido en gastos administrativos y operativos tendientes a afianzar su operatividad futura y con las debidas recomendaciones tendientes a que ya debe iniciar lo antes posible operaciones a fin de en primera instancia buscar su punto de equilibrio y en el corto y mediano plazo procurar los resultados planteados, se ha recomendado a la Administración que establezca las operatividad de la empresa lo antes posible.
7. En cuanto a los comentarios generales que se debe incluir en el presente informe de Comisario, debo indicar que no tengo nada más que añadir, recomendando que los Estados Financieros de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., así como la gestión de sus administradores sean aprobadas en su totalidad, debido a la correcta evolución del ejercicio económico.



8. En mi opinión, basado en el examen de los Estados Financieros informo que presentan razonabilidad en todos sus aspectos importantes y en sus resultados operacionales por el año terminado al 31 de diciembre del 2010.

Quito, 10 de Abril del 2011

Atentamente,

Lcdo. Fernando Segovia M.
COMISARIO
C.P.A. No. 17-2629

