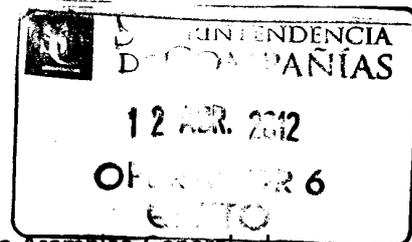




INFORME DE COMISARIO

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 2011, el cual ha sido elaborado con las consideraciones legales que ameritaron:

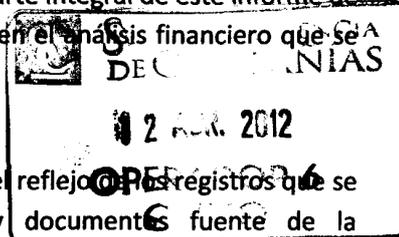
1. En lo referente al cumplimiento de normas legales, estatutarias y reglamentarias de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A. y de sus Administradores, debo informar que las mismas han sido debidamente cumplidas en apego a lo estipulado en la ley y el estatuto legal de la empresa.
2. En cuanto a la correspondencia, 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, afianzamiento en sus operaciones; de todas maneras se debe continuar mejorando los controles internos a fin de mantener adecuadamente la administración de cobranzas de clientes 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, el efecto de implementación de las NIIF es relativamente bajo o nulo, en vista de que la contabilidad bajo NEC por ser una empresa de servicios de administración inmobiliaria, al momento no tienen efectos significativos en el negocio, presentando razonablemente las cifras del balance tanto contablemente, como financieramente, sin embargo, se recomienda cumplir y formalizar con la normativa vigente acatando 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 encontraban 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



pertinentes 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 el 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, existiendo el compromiso de la empresa en formalizar el tema de adopción de las NIIF.

6. Se realizó además el cálculo de los principales indicadores financieros correspondientes al ejercicio económico 2011, 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.

Indicador	Medida	2011
Razón Circulante	%	73%
Razón Efectivo	%	1%
Capital de Trabajo	Cantidad	-14.432
Capital de Trabajo Vs. Activos Totales	%	-27%
Razón De Endeudamiento	%	98%
Endeudamiento Interno	%	2%
Endeudam. Financiero con Terceros	%	24%
Concentración Pasivo Corto Plazo	%	100%
Utilidad Operacional EBITDA	%	96%
Utilidad Operacional EBIT	%	99%
Margen de Utilidad	%	98%
Rendimiento Sobre Activos Totales ROA	%	1%
Rendimiento Sobre el Capital Contable ROE	%	61%

6.1 Indicadores de liquidez, se determina que la Compañía al momento tiene una razón circulante adecuada considerando su cartera, sin embargo, si se lo ve solo a nivel de indicador de efectivo tiene una liquidez muy baja para afrontar sus pagos a corto plazo, ya que su capacidad de pago es apenas del 1%, la empresa debe tomar correctivos para un mejor manejo del flujo de efectivo a fin de no tener inconvenientes en afrontar pagos a proveedores.

6.2 Indicadores de Endeudamiento, tiene un endeudamiento a corto plazo del 100%, sin embargo, lo acotado en el punto 6.1 es un tanto manejable ya que parte de las obligaciones a corto plazo son con los socios; incluso se sugiere optar por una capitalización de dichos valores a fin de mejorar el tema patrimonial.

6.3 Indicadores de Rentabilidad, si se lo analiza desde el punto de vista del Rendimiento sobre Activos –ROA (1%) y el Rendimiento sobre el Capital –ROE (61%), aparenta una utilidad aceptable, sin embargo, considerando que este período ya es operativo y se lo está comparando sobre un capital simbólico inicial, la empresa debe mejorar su gestión de ingresos y alcanzar su punto de equilibrio en el corto plazo, cuidando más que nada tener una coordinación de ingresos y un flujo de caja que permita la adecuada operatividad del negocio.

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, recomendado 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 presenta razonabilidad en todos sus aspectos importantes y en sus resultados operaciones por el año terminado al 31 de diciembre del 2011.

Quito, abril 9 del 2012

Atentamente,

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fernando Segovia M.", written over a horizontal line.

Lcdo. Fernando Segovia M.

COMISARIO

CPA No. 17-2629

