

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

27 de Marzo 2013

Para el año terminado al 31 de Diciembre del 2012

La elaboración de los Estados Financieros del periodo terminado al 31 de Diciembre del 2012 ameritaron las siguientes observaciones:

1. 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 / cuentas por pagar y control del flujo de efectivo.

La Administración está debidamente informada de la obligación que tiene respecto de este tema, con esta aclaración, se presentan razonablemente las cifras del balance, sin embargo, se recomienda continuar cumpliendo y formalizando con la normativa vigente acatando las disposiciones de la Superintendencia de Compañías en cuanto a la normativa NIIF, Normas Internacionales de Información Financiera.

2. El balance de comprobación ha sido entregado para el establecimiento de los análisis respectivos, conforme a lo acordado con los señores Socios, se han realizado las revisiones pertinentes aplicando los diferentes mecanismos de control interno.
Respecto al informe sobre el Estado de Situación Financiera y el Estado de Resultados Integrales debo indicar que los mismos son parte integral de este informe, tanto en los por menores que se señalan como en el análisis financiero que se presenta.
3. 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.
4. Se realizó además el cálculo de los principales indicadores financieros correspondientes al ejercicio económico 2012, mismos que son de principal interés para los Socios 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	Descripción de la Fórmula	dic-12
LIQUIDEZ		
Razón Corriente	Activos Corrientes	0.96
	Pasivos Corrientes	
Razón Efectivo	Efectivo	0.02
	Pasivo Corriente	
ENDEUDAMIENTO		
Razón De Endeudamiento	Pasivos Totales	0.98
	Activos Totales	
GESTIÓN		
Período Promedio de Cobro	360	35.24
	Rotación de Cuentas Por Cobrar	
Gestión de Gastos Operacionales	Gastos Operacionales Totales	0.98
	Ingresos Totales	
Gestión del Resultado	Utilidad / Utilidad Neta	0.02
	Ingresos Totales	
RENTABILIDAD		
Rendimiento Sobre Activos Totales (ROA)	Utilidad Neta	0.02
	Activos Totales	
Rendimiento Sobre el Capital Contable (ROE)	Utilidad Neta	0.65
	Capital Contable	

- 4.1 Indicadores de liquidez, al tener un porcentaje alrededor de 96% que si bien es bastante aceptable, necesariamente debemos realizar una comparación con el indicador de efectivo el cual es del 2% que en cambio es un tanto crítico, lo que significa que se debe poner énfasis la cartera por cobrar de clientes a fin de optimizar el flujo de efectivo, en consideración a esta situación se tomarán las medidas que nos ayuden a establecer los niveles de cobranzas para obtener un nivel de liquidez estable para el correcto desempeño de la empresa
- 4.2 Indicadores de Endeudamiento, tiene un endeudamiento del 98% con respecto al activo, con una concentración en el corto plazo; lo cual debe ser considerando con los indicadores de liquidez y de efectivo; ya que estos nos muestran que la empresa debe concentrar sus esfuerzos para afrontar sus obligaciones de corto plazo. No está por demás tomar las precauciones necesarias para mantener un flujo de efectivo sin afectar la operatividad de la compañía
- 4.3 Los Costos Operacionales representan el 98% de los Ingresos, es decir, que la empresa enfoca sus esfuerzos en la generación de Ingresos.
- 4.4 Indicadores de Rentabilidad, reflejan una utilidad del ejercicio respecto de sus Activos (ROA) del 2% que se ha logrado, respecto del mercado es necesario seguir mejorando a fin de incrementar este indicador. De todas maneras es razonable considerando la oferta y demanda actual de servicios.

En cuanto a los comentarios generales que se debe revelar u opinar, en los Estados Financieros de INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., y de la gestión de sus administradores, se considera adecuada durante la evolución del ejercicio económico.

En mi opinión, basado en el examen de los Estados Financieros informo que presenta razonabilidad en todos sus aspectos importantes y en sus resultados operacionales por el año terminado al 31 de diciembre del 2012.

Quito, Marzo 27 del 2013

Atentamente,



Valeria Franco
CONTADORA GENERAL
URBAPRO S.A.