

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Para el año terminado al 31 de Diciembre del 2013

Quito, Marzo 14 del 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A, está constituida en Ecuador, el domicilio del negocio es en la provincia de Pichincha, cantón Quito, parroquia la Concepción, sector el Pinar Bajo, calle Manuel Valdiviezo Oe-650 y Jorge Erazo; su actividad principal es la construcción y comercialización de lotes de terreno y viviendas.

2. POLITICAS CONTABLES

2.1 Estado de Cumplimiento

Los estados financieros presentados han sido elaborados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2013.

2.2 Políticas Contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la presentación de estos estados financieros:

Efectivo y equivalentes de efectivo: integran todos aquellos activos financieros líquidos y depósitos que se transforman rápidamente en efectivo en un plazo menor a tres meses.

Cuentas por Cobrar: se mantiene una cartera sana y que es debidamente controlada, además son registradas a su valor razonable e incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización.

Propiedad, planta y Equipo: Son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de la pérdida de deterioro de valor. Los costos de la propiedad, planta y equipo comprenden su precio de adquisición más todos los costos relacionados con la ubicación y condiciones de funcionamiento del activo fijo, según lo previsto por la Administración.

Pasivos financieros: Acreedores comerciales, cuentas por pagar a partes relacionadas, otras cuentas por pagar y obligaciones financieras representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos.

Ingresos por servicios: Son reconocidos a la cuenta de resultados en función del criterio del devengado, es decir, en la medida que los servicios han sido prestados y con independencia del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Gastos: Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se efectúe el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

3. JUICIOS DE VALOR

La elaboración de los Estados Financieros del periodo terminado al 31 de Diciembre del 2013 ameritaron las siguientes observaciones:

1. El sistema de control interno – contable de la 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 adopción de la nueva normativa NIIF, Normas Internacionales de Información Financiera.

2. 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.
3. Se realizó además el cálculo de los principales indicadores financieros correspondientes al ejercicio económico 2013, 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-13
LIQUIDEZ		
Razón Circulante	Activo Corriente	0,95
	Pasivo Corriente	
ENDEUDAMIENTO		
Razón De Endeudamiento	Pasivo Total	0,97
	Activo Total	
GESTIÓN		
Período Promedio de Cobro	360	3,80
	Rotación de Cuentas Por Cobrar	
Período Promedio de Pago a Proveedores	360	16,59
	Rotación de Cuentas Por Pagar	
Días de Aprovechamiento de Capital de Trabajo	Días de Cobro - Días de Pago	12,99
Gestión de Costos	Costos Totales	0,98
	Ingresos Totales	
Gestión del Resultados	Pérdida / Utilidad Neta	0,01
	Ingresos Totales	
RENTABILIDAD		
Rendimiento Sobre Activos Totales (ROA)	Utilidad Neta	0,02
	Activos Totales	

Rendimiento Sobre el Capital Contable (ROE)	Utilidad Neta	0,95
	Capital Contable	

3.1 **Indicadores de Ilquidez**, mantiene una posición de liquidez razonable ya que puede afrontar sus obligaciones a corto plazo en un 95%.

3.2 **Indicadores de Endeudamiento**, tiene un endeudamiento del 97% con respecto al activo, con una concentración en el corto plazo; considerando que su liquidez puede afrontar sus obligaciones. No está por demás tomar las precauciones necesarias para mantener un flujo de efectivo sin afectar la operatividad de la compañía.

3.3 **Rotación de las Cuentas por Pagar**, es alta con esto se debe considerar políticas de cartera (Cobranzas) ligadas a las políticas de Pago a proveedores a fin de no tener desequilibrio en flujos de caja que pudieran afectar a la empresa.

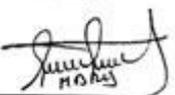
Los días de cobranza (3) Vs. Los Días de Pago a Proveedores (16) dan un aprovechamiento de (13) días en cuanto a flujo de caja, que para la empresa es adecuado y puede proveerse del efectivo suficiente para solventar sus obligaciones.

3.4 **Indicadores de Rentabilidad**, reflejan una utilidad del ejercicio respecto de sus Activos (ROA) del 2% que se ha logrado, respecto del mercado es factible seguir mejorando a fin de incrementar este indicador.

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A., ha tenido una evolución del ejercicio económico y de la gestión de sus administradores que se considera adecuada.

Los Estados Financieros presentan razonabilidad en todos sus aspectos importantes y en sus resultados operaciones por el año terminado al 31 de diciembre del 2013.

Atentamente,



Sra. Marianela Vinuesa Ch.

CONTADORA

CBA No. 17-01980