

INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

09 de Marzo 2017

Para el año terminado al 31 de Diciembre del 2016

La elaboración de los Estados Financieros del período terminado al 31 de Diciembre del 2016 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 adopción de la nueva 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 ha 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 2016, 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.

INDICADORES FINANCIEROS		Valores Relativos dic/16
Indicador	Descripción de la Fórmula	
LIQUIDEZ		
Razón Circulante	Activo Corriente	0.78
	Pasivo Corriente	
Razón Efectivo	Efectivo	0.01
	Pasivo Corriente	-
Prueba Ácida	Activo corriente - inventario	0.78
	Pasivo corriente	-
ENDEUDAMIENTO		
Razón De Endeudamiento	Pasivo Total	0.95
	Activo Total	
Concentración Pasivo Corto Plazo	Pasivo Corriente	1.00
	Pasivo Total	
GESTIÓN		
Gestión del Resultados	Pérdida / Utilidad Neta	0.04
	Ingresos Totales	
RENTABILIDAD		
Rendimiento Sobre Activos Totales (ROA)	Utilida Neta	0.03
	Activos Totales	
Rendimiento Sobre el Capital Contable (ROE)	Utilida Neta	0.58
	Capital Contable	

4.1 **INDICADORES DE LIQUIDEZ:** Estable, Indica la capacidad que tiene la empresa para cumplir con sus obligaciones financieras, deudas o pasivos a corto plazo.

Razón circulante o razón corriente: La empresa por cada dólar que debe, tiene \$0,78 para pagar o respaldar la deuda, demostrando muy poca solvencia y capacidad de pago.

Se debe poner control especial en el manejo de Cartera a fin de que se mantenga un control adecuado.

Prueba acida: Por no tener inventarios este indicador es igual a la razón circulante, reflejando de igual manera un adecuado manejo del circulante.

4.2 **INDICADORES DE ENDEUDAMIENTO,** La empresa tiene un alto nivel de endeudamiento; sin embargo, el mismo en un porcentaje significativo es con la parte accionaria, en tal sentido es manejable este indicador de referencia, la administración debe tomar las decisiones necesarias para poner en marcha la operatividad de la compañía.

4.3 **INDICADORES DE GESTION,** La rotación de las Cuentas por Cobrar y Pagar se encuentra estable, se debe considerar políticas de 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, la empresa se encuentra en un punto de equilibrio adecuado.

4.4 **INDICADORES DE RENTABILIDAD:** Estable debido a la efectividad de la administración de la empresa para controlar los costos y gastos y, de esta manera, convertir las ventas en utilidades.

El ROA es del 3% es decir, la empresa ha generado el 3% del total de sus activos en utilidades y el ROE es del 58% respecto de su capital, por consiguiente, tiene resultados positivos, que, sin embargo, deben ser mejorados a través de las respectivas políticas de comercialización, la financiación de parte del activo con deuda ha posibilitado el crecimiento de la rentabilidad operativa (ROE).

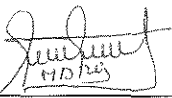
En virtud de que la empresa no tiene inventarios, la cuentas por cobrar son frescas y no se reflejan contingencias, no se realizan ajustes NIIF'S.

En cuanto a los comentarios generales que se debe revela, 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 consideración, basado en el examen de los Estados Financieros informo que presenta consistencia en todos sus aspectos importantes y en sus resultados operacionales por el año terminado al 31 de diciembre del 2016.

Quito, marzo 09 del 2017

Atentamente,



Marianela Vinuesa
CONTADORA
INMOBILIARIA CONSTRUCTORA URBAPRO S.A