

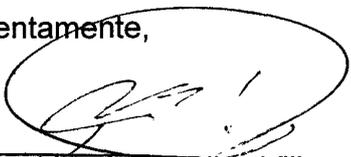
Quito, 18 de Junio de 2.012

Señores Accionistas
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
Presente.

De conformidad al requerimiento de los señores Accionistas de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. y en cumplimiento de las disposiciones legales, luego del análisis y control efectuado a los valores presentados en los Estados Financieros y Anexos.

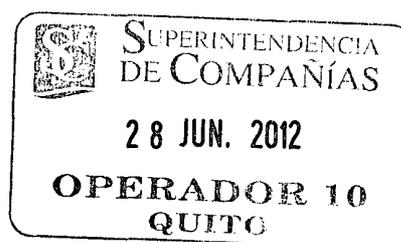
Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.011, que se detalla en los anexos que se agregan.

Atentamente,



Angel Medardo Silva Villena
REG. NAC. C.P.A 3120
COMISARIO

Adjunto lo indicado



INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías, así como de las resoluciones que se adopten de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", es mi compromiso presentar el Informe de revisión de los Registros Contables y documentos del Ejercicio Económico 2.011

- Los Libros de Actas de la Junta General y Directorio, así como los Registros Contables y análogos, se llevan de conformidad a los Normas Legales pertinentes. La convocatoria a Junta General de Accionistas, ha sido realizado de acuerdo a las disposiciones en vigencia.

2. POLÍTICAS CONTABLES.

- Los Estados Financieros se hallan preparados en U.S. dólares.
- Las Políticas Contables de la Compañía, son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores y autorizada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.
- Las cifras presentadas mediante los Estados Financieros, son iguales a los Registros Contables, de conformidad a los Principios o Normas de Información Financiera, Generalmente Aceptados.

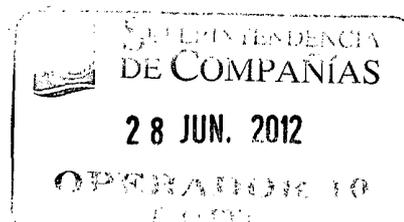
3. El desempeño de mis funciones de Comisario de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., es confirmar el cumplimiento de lo establecido por la Ley de Compañías en su artículo 279, el mismo que prevé revisiones de los Estados Financieros, Registros Contables y afines, entre otros.

4. Referente a la Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 Noviembre de 2.010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de Diciembre de 2.010, que tiene una clara definición sobre la aplicación de las NIIF. según la clase de Entidades, se ha dado curso de acuerdo al cronograma de aplicación respectiva, así como de los Reglamentos sujetos al control y vigilancia del Organismo respectivo.

5. En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y análogos, contra la **pérdida** o disposición no autorizada, la confiabilidad de los Registros Contables en vigencia, permite la elaboración de los Estados Financieros y anexos, así como la existencia de elementos para identificar los mismos y definir las responsabilidades, caso de haber.

6. Las cifras y más información presentadas en los Estados Financieros, corresponden a los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del mismo, al 31 de Diciembre de 2.011.

~~Amisv.~~



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

REFERENCIAS DEL BALANCE GENERAL AL 31-DICIEMBRE-2.011

• TOTAL ACTIVO	\$ 80'246.640.76	
• TOTAL PASIVO		25'545.909.72
• TOTAL PATRIMONIO		<u>54'700.731.04</u>
	\$ <u>80'246.640.76</u>	\$ <u>80'246.640.76</u>

ESTADO DE RESULTADOS

INGRESOS OPERACIONALES

• INGRESOS POR CONCESION	700.191.54	
• INGRESOS POR REGALIAS	9'820.523.96	
• OTROS INGRESOS	3.123.18	
• INGRESOS POR ARRIENDOS	27.848.16	
• INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>727.832.25</u>	<u>11'279.519.09</u>

GASTOS DE VENTA Y ADMINISTRACION:

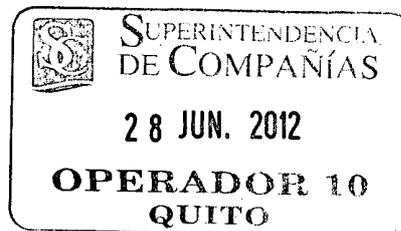
• SUELDOS Y SALARIOS Y DEMAS REMUNERACIONES	-----	- 115.925.88
• APORTES SEGURIDAD SOCIAL		- 23.741.64
• HONORARIOS COMISIONES Y DIETAS		- 716.67
• MANTENIMIENTO Y REPARACIONES		- 30.864.24
• COMBUSTIBLES		- 3.984.59
• SEGUROS Y REASEGUROS		- 23.278.30
• TRANSPORTE		- 2.314.85
• GASTOS DE GESTION		- 4.061.57
• GASTOS DE VIAJE		- 177.16
• AGUA, LUZ Y TELECOMUNICACIONES		- 1.904.17
• NOTARIOS Y REGISTRADORES		- 269.39
• IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES		- 349.304.88
• DEPRECIACION DE PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	-----	- 1'269.319.77
• PROVISION CUENTA INCOBRABLES		- 633.87
• AMORTIZACIONES		- 88.498.57
• OTROS GASTOS		- 814.835.54
• GASTOS FINANCIEROS		- 214.520.62
• GASTOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS NIIFS	-----	- <u>143.233.31</u>
		- <u>3'087.585.02</u>

UTILIDAD PERIODO \$ **8'191.934.07**

• IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO - 2'033.821.36

UTILIDAD DEL EJERCICIO \$ **6'158.112.71**

Amsv.



7. El total del ACTIVO \$ 80'246.640.76, inicialmente indicado, comprende los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- ACTIVOS FINANCIEROS
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

OTROS ACTIVOS

- CREDITO TRIBUTARIO
- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE
- EQUIPO DE RADIOCOMUNICACION
- VEHICULOS
- PROPIEDADES DE INVERSION
- DEPRECIACION PLANTAS Y EQUIPOS

ACTIVOS LARGO PLAZO

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- CUENTAS POR COBRAR

PASIVO, con \$ 25'545.909.72, con las siguientes Cuentas:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- OBLIGACIONES INSTITUCIONALES FINANCIERAS
- PRESTAMO FINANCIERO
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- DIVIDENDOS POR PAGAR
- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

LARGO PLAZO.

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
- OBLIGACIONES EMITIDAS
- PRESTAMOS COMPAÑIAS RELACIONADAS
- OTROS PASIVOS DIFERIDOS
- IMPUESTOS DIFERIDOS

PATRIMONIO, define el valor de \$ 54'700.731.04, constituido por:

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVA LEGAL
- RESERVA DE CAPITAL.
- RESERVA POR REVALUACION DE PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

 M.Sv.



PATRIMONIO

- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF
- UTILIDAD DEL EJERCICIO (DESPUES DE PARTICIPACIONES, IMPUESTOS)

8. Mediante varios Indicadores Financieros, me permito en términos relativos, definir lo siguiente:

a. RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

ACTIVO TOTAL : PASIVO TOTAL = \$ 3.14

Indica cuantos dólares disponemos, por cada dólar de pago.

b. INDICE DE RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

UTILIDAD : TOTAL ACTIVO = 7.70%

Se define un Rendimiento del porcentaje antes indicado

c. NIVEL DE ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL : ACTIVO TOTAL = 31.80%

Este Indicador establece el porcentaje de participación de los Acreedores de la Empresa.

d. SOLVENCIA PATRIMONIAL

PATRIMONIO : TOTAL ACTIVO = 68.20%

Señala en que proporción tiene participación los fondos propios, con relación al Activo Total, debe llegar a un 40%

Amsv.



e. EFICIENCIA ADMINISTRATIVA

INGRESOS TOTALES : TOTAL ACTIVO = 14.10%

Los Ingresos Percibidos deberán cubrir los Gastos de venta y Administración.

f. EGRESOS DE GASTOS

GASTOS DE VENTAS Y ADMINISTRACION = 3.80%
TOTAL ACTIVOS

Determina el porcentaje antes indicado

9. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.011, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y Gerencial de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., es eficiente al 31 de Diciembre de 2.011.
10. Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa, para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Quito, 15 de Junio de 2.012



Angel Medardo Silva Villena
REG. NAC. C.P.A 3120
COMISARIO

