

Quito, 28 de Marzo de 2.013

Señores Accionistas
URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A.
Ciudad.

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

Se determina razonabilidad en la Situación Financiera de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre de 2.012, que se detalla en varios anexos que se agregan.

Atentamente,



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

INFORME DE COMISARIO

1. En mi calidad de Comisario de URBANIZACION 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 2.012.

- 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 conformidad a las disposiciones vigentes.

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 autorizadas 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 de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
3. El desempeño de mis funciones de Comisario de URBANIZACION 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 de la misma, 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 NIFF. 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 las asentadas en los Registros Contables, con relación al Ejercicio Económico, que pongo a consideración las siguientes cifras al cierre del Ejercicio al 31 de Diciembre de 2.012.


Amsv.

7. URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DICIEMBRE DE 2.012

• TOTAL ACTIVO	\$ 87'899.153.65	
• TOTAL PASIVO		21'147.570.63
• TOTAL PATRIMONIO		<u>66'751.583.02</u>
	\$ <u>87'899.153.65</u>	\$ <u>87'899.153.65</u>

ESTADO DE RESULTADOS

• INGRESOS OPERACIONALES	12'284.926.00	
• INGRESOS NO OPERACIONALES	<u>6'409.541.84</u>	18'694.467.84

GASTOS

• (-) GASTOS VENTA Y ADMINISTRACION	4'308.897.35	
• (-) OTROS GASTOS	210.350.49	
• (-) IMPUESTO A LA RENTA 2.012	<u>2'124.368.02</u>	- <u>6'643.615.86</u>

UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO \$ 12'050.851.98

ACTIVO, \$ 87'899.153.65, con los siguientes rubros:

- CORRIENTE,
- CAJA
- CAJA CHICA COOPERATIVA
- BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- INVERSIONES
- CLIENTES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- INTERESES GANADOS POR COBRAR
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- CREDITO TRIBUTARIO A FAVOR DE LA EMPRESA
- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ANTICIPOS EKRON CONSTRUCCIONES
- OBRAS EN CONSTRUCCION
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO

Art. 15v.

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE
- VEHICULOS
- PROPIEDADES DE INVERSION
- TERRENOS
- DEPRECIACION ACUMULADA

ACTIVO LARGO PLAZO

- INVERSIONES LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES
- CUENTAS POR COBRAR A LARGO PLAZO
- CONSTRUCCION PROYECTO VILLAREGINA
- ARQUITECTURA Y DIRECCION
- IMPUESTOS Y TASAS
- COMISIONES VENTAS

PASIVO, \$ 21'147.570.63, siguientes rubros:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEDORES LOCALES
- PROVEEDORES CUENTA PUENTE
- GARANTIAS POR PAGAR
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- APOORTE PERSONAL 9.35%
- APOORTE PATRONAL 12.15%
- DIVIDENDOS POR PAGAR
- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

PASIVOS LARGO PLAZO

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
- PRESTAMO ACCIONISTAS
- PRESTAMOS COMPAÑÍAS RELACIONADAS

PASIVO DIFERIDO

- ANTICIPO CLIENTES
- VALOR INICIAL DE CONCESION VIC
- IMPUESTOS DIFERIDOS

OTROS PASIVOS

- INGRESOS DIFERIDOS TORRE 1 (ETAPA 5)

PATRIMONIO, \$ 66'751.583.02, con las cuentas:

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVA LEGALL
- .RESERVA DE CAPITAL
- ❖ VALUACION DE ACTIVOS
- ❖ RESULTADOS ACUMULADOS


Amsv.

PATRIMONIO

❖ UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO

8. MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:

❖ **INDICE DE LIQUIDEZ AMPLIADA**

ACTIVO CORRIENTE / PASIVO CORRIENTE = 0.68%

Mide el nivel de recursos líquidos que tiene la Empresa, de Caja, Bancos o Inversiones liquidables

❖ **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL = \$ 4.15**

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL.

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

❖ **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO = 75.94%

Determina la proporción de participación, que tiene los fondos propios. Con relación al Activo Total, debe llegar a un 40%

❖ **INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL = 24.06%

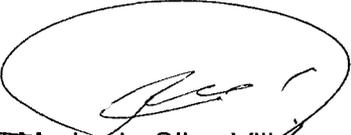
Mide el nivel de endeudamiento y establece el porcentaje de participación de los Proveedores o Cuentas por Pagar

9. En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.012, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de URBANIZACION NACIONES UNIDAS S.A., al 31 de Diciembre de 2.012.


AMSV.

- 10.** Verificado el Conjunto de Políticas y Procedimientos que aplica la Empresa para su Control Interno, considero que la información Financiera es confiable.

Quito, 28 de Marzo de 2.013



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