

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 2.015

- ❖ 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.

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 de la misma, entre otros.

- ❖ 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.

- ❖ 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.

- ❖ 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 2.015.


Amv.

6. ACTIVO, \$ 79.490.909.48 con los siguientes rubros:

- **CORRIENTE,**
- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES
- BANCO INTERNACIONAL
- INVERSIONES
- INVENTARIOS
- PARQUEADEROS
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO

PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ANTICIPOS EKRON CONSTRUCCIONES
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- HONORARIOS EKRON CONSTRUCCION EDIFICIO
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- VEHICULOS
- EQUIPO DE COMPUTACION Y SOFTWARE
- TERRENOS
- PROPIEDADES DE INVERSION (NIC 40)
- EDIFICIOS
- DEPRECIACIONES ACUMULADAS

LARGO PLAZO

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES
- APOORTE A FUTURA CAPITALIZACION
- CUENTAS POR COBAR A LAQRGGO PLAZO
- OTROS ACTIVOS EN TERRENOS AJENOS
- (-) DEPRECIACION OTROS ACTIVOS EN TERRENOS AJENOS

7. PASIVO, \$ 12'796.257.78, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- PROVISIONES
- MUNICIPIO DE QUITO ZONA NORTE
- OBLIGACIONES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- IMPUESTO A LA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- APORTES PERSONALES Y PATRONALES 9,35% Y 12.15%
- GARANTIAS POR PAGAR
- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS


Amv.

LARGO PLAZO

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

PASIVO DIFERIDO

- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS PASIVOS DIFERIDOS
- VALOR INICIAL DE CONCESION (VIC) PLAZA GRANADO
- IMPUESTOS DIFERIDOS

8. PATRIMONIO, \$ 66'694.651.70, con las cuentas:

- CAPITAL SUSCRITO ASIGNADO
- RESERVA LEGAL
- RESERVA DE CAPITAL
- VALUACION DE ACTIVOS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIFF
- RESULTADO DEL EJERCICIO 2.012
- RESULTADO DEL EJERCICIO.

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

• INDICE DE LIQUIDEZ AMPLIADA

$$\text{ACTIVO CORRIENTE} / \text{PASIVO CORRIENTE} = 0.92\%$$

Mide el nivel de recursos líquidos que tiene la Empresa, de Caja, Bancos o Inversiones liquidables, para obligaciones corto plazo.

• RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL

$$\text{ACTIVO TOTAL} / \text{PASIVO TOTAL} = \$ 6.21$$

Indica cuantos dólares tenemos, por cada dólar de pago.

• SOLVENCIA PATRIMONIAL

$$\text{PATRIMONIO} / \text{TOTAL ACTIVO} = 83.90\%$$

Determina la proporción de participación que tiene los fondos propios Con relación al Activo Total, debe llegar a un 40%, si es más alto el porcentaje, mayor será el Patrimonio.


Amsv.

- **INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL = 16.10%

Mide el nivel de endeudamiento y establece el porcentaje de participación de los Proveedores o Cuentas por Pagar, la relación más baja, menor deuda..

- **INDICE DE RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL**

UTILIDAD : TOTAL ACTIVO = 14.50%

Define un rendimiento con independencia de **Obligaciones**, con Terceros o Patrimonio.

10 En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.015, se determina razonabilidad en los Estados Financieros, en todos los aspectos materiales y la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

11. 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 2.016



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