

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 2.016

- ❖ 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.

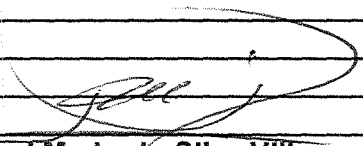
2. POLÍTICAS CONTABLES.

- ❖ 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 2.016.

 Amsv.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.		
4. BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2.016		
TOTAL ACTIVO	79.869.991,48	
TOTAL PASIVO		21.724.747,86
TOTAL PATRIMONIO		58.145.243,62
	79.869.991,48	79.869.991,48
5. ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS		
VALOR INICIAL CONCESION LOCALES	282.641,69	
VALOR INICIAL DE CONCESION ISLAS	17.300,00	
REGALIAS	12.665.122,02	
POR ARRIENDOS	26.424,48	
NO OPERACIONALES	112.640,48	
OTROS INGRESOS	16.954,91	13.121.083,58
GASTOS		
NOMINA SUELDOS Y SALARIOS	115.925,88	
APORTE PATRONAL 12.15%	14.085,00	
FONDOS DE RESERVA	9.656,64	
POLIZAS Y SEGUROS	9.916,59	
HONORARIOS ASESORIA EXTERNA	10.922,22	
HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS	96.153,90	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.350.628,08	
DEPRECIACION MUEBLES Y ENSERES	2.397,36	
DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.289.663,11	
IMPUESTO PREDIAL	484.769,70	
GASTOS FINANCIEROS	363.255,69	
GASTOS NO DEDUCIBLES	142.415,05	
GASTOS A SER REEMBOLSADOS	2.518,28	
GASTOS IMPUESTOS DIFERIDOS NIIFS	1.300,62	
OTROS GASTOS	26.036,96	-3.919.645,08
IMPUESTO A LA RENTA		-2.262.387,40
UTILIDAD EJERCICIO	\$	6.939.051,10
 Angel Medardo Silva Villena Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 23 de Marzo de 2.017		

6. ACTIVO, \$ 79'869.991.48, con los siguientes rubros:

- **CORRIENTE,**
- CAJA
- BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- INVERSIONES
- CLIENTES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- ANTICIPO PROVEEDORES
- OTRAS CUENTAS POR COBRAR
- CUENTAS POR COBRAR AL MUNICIPIO DE QUITO
- INVENTARIOS DEPARTAMENTOS
- PARQUEADEROS
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- ANTICIPO IMPUESTO A LA RENTA.
- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ANTICIPOS EKRON CONSTRUCCIONES
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- VEHICULOS
- TERRENOS
- PROPIEDADES DE INVERSION EDIFICIOS
- PROPIEDADES DE INVERSION TERRENOS PARQUEADEROS
- DEPRECIACIONES ACUMULADAS

LARGO PLAZO

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES
- CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO
- OTROS ACTIVOS EN TERRENOS AJENOS
- (-) DEPRECIACION OTROS ACTIVOS EN TERRENOS AJENOS

7. PASIVO, \$ 21'724.747.86, con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- PROVEEDORES LOCALES
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- FONDO DE GARANTIA PROYECTO VILLAREGINA
- PROVISIONES
- OBLIGACIONES
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- APOORTE PERSONAL 9.35%
- APOORTE PATRONAL 12.15%
- DIVIDENDOS POR PAGAR
- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS
- INMOBILIARIA GARCIA MORENO


Amsv.

PASIVOS LARGO PLAZO

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS
- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS PASIVOS
- ANTICIPO CLIENTES

PASIVO DIFERIDO

- IMPUESTOS DIFERIDOS
- INGRESOS DIFERIDOS

OTROS PASIVOS

- INGRESOS DIFERIDOS TORRE 1 (ETAPA 5)

8. PATRIMONIO, \$ 58'145.243.62, con las cuentas:

- CAPITAL SOCIAL
- RESERVA LEGAL
- RESERVA DE CAPITAL
- VALUACION DE ACTIVOS
- RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN DE LAS NIFF
- RESULTADO EJERCICIO EN CURSO 2.012.
- UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO AÑO 2.016

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

- **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL. = \$ 3.67

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

- **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO = 72.79%

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 = 27.21%

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

 Amsv.

- **INDICE DE RENTABILIDAD**

UTILIDAD DEL EJERCICIO : CAPITAL CONTABLE = 10.63%

Indica el porcentaje de Utilidad ganado, sobre el Capital invertido.

- 10** En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.016, 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, 23 de Marzo de 2.017



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