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 **2.017.**

   .

   - 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 **2.017**.

Amsv.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.		
4. BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2.017		
TOTAL ACTIVO	79.885.292,52	
TOTAL PASIVO		13.967.847,16
TOTAL PATRIMONIO		65.917.445,36
$	**79.885.292,52**	**79.885.292,52**
5. ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS		
VALOR INICIAL CONCESION LOCALES	287.130,23	
VALOR INICIAL DE CONCESION ISLAS	7.700,00	
REGALIAS	13.022.176,74	
POR ARRIENDO	26.424,48	
NO OPERACIONALES	130.091,82	
POR IMPUESTOS DIFERIDOS	109.454,58	
OTROS INGRESOS	135.540,70	**13.718.518,55**
GASTOS		
NOMINA SUELDOS Y SALARIOS	115.925,88	
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	23.741,55	
FONDOS DE RESERVA	9.656,64	
POLIZAS Y SEGUROS	18.311,02	
HONORARIOS A EXTRANJEROS POR SERVICIOS	78.846,18	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	43.332,07	
IMPUESTOS, CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.002.458,21	
DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	1.366.783,43	
GASTOS INTERES	450.331,99	
GASTOS NO DEDUCIBLES	165.588,87	
GASTOS ADMINISTRATIVOS	77.611,22	
AMORTIZACIONES	119.457,71	
GASTOS GESTION	32.174,59	
VIAJES NACIONALES	36.174,94	
OTROS GASTOS	58.839,18	**-3.599.233,48**
IMPUESTO A LA RENTA		-2.347.083,33
UTILIDAD EJERCICIO **$**		**7.772.201,74**
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 22 de Marzo de 2.018		

6. **ACTIVO, $ 79´885,292.52** con los siguientes rubros:

- **CORRIENTE,**
- CAJA
- BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- ACTIVOS FINANCIEROS
- INVERSIONES
- CLIENTES LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES
- REGALIAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES RELACIONADOS
- ANTIICIPO PROVEEDORES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES
- CUENTAS POR COBRAR AL MUNICIPIO DE QUITO
- INVENTARIOS
- INVENTARIOS DEPARTAMENTOS
- PARQUEADEROS
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- ANTICIPOS EKRON CONSTRUCCIONES
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- VEHICULOS
- PROPIEDADES DE INVERSION EDIFICIOS
- PROPIEDADES DE INVERSION TERRENOS
- DEPRECIACIONES ACUMULADAS

LARGO PLAZO

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES HIDROALTO
- CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO
- APORTE A FUTURA CAPITALIZACIONES
- OTROS ACTIVOS
- (-) DEPRECIACION OTROS ACTIVOS EN TERRENOS

7. **PASIVO, $ 13´967.847.15,** con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- VIC- ING. DIFERIDOS PORCION CORRIENTE QUICENTF
- VIC-ING. DIFERIDOS PORCION CORRIENTE GRANADC
- OBLIGACIONES INSTITUCIONALES FINANCIERAS
- PROVISIONES
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- IMPUESTO A LA RENTA POR PAGAR DEL EJERCICIO
- DIVIDENDOS POR PAGAR

Amsv.

PASIVOS LARGO PLAZO

- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

PASIVO DIFERIDO

- ANTICIPO CLIENTES
- OTROS PASIVOS DIFERIDOS
- CONCESIONES
- VALOR INICIAL DE CONCESION (VIC)
- VALOR INICIAL DE CONCESIÓN (VIC) PLAZA GRANADO
- IMPUESTOS DIFERIDOS
- DPTO, (603) SR.LUIS GUSTAVO CHIRIBOGA ACOSTA

8. **PATRIMONIO, $ 65´917.445.36,** con las cuentas:
   - CAPITAL
   - RESERVA LEGAL
   - RESERVA DE CAPITAL
   - RESERVA POR REVALUACION DE PROPIEDAD.
   - RESULTADOS ACUMULADOS
   - UTILIDAD EJERCICIO AÑO 2.017

9. **MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2.017, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:**

- **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

  ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL. = $ 5.72

  Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

- **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

  PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO = 82,50%

  Determina la proporción de participación, que tiene l**os fondos propios,** con relación al Activo Total, **debe llegar a un 40%**

- **INDICE DE ENDEUDAMIENTO**

  PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL = 17.50%

  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 = 11.79%

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

10 En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.017, 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, 22 de Marzo de 2.018

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