COMISARIO

A los accionistas de la empresa URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

1. En mi calidad de Comisario de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S..A.** y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la Ley de Compañías y en específico el Articulo 279, 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 **2.018**

Responsabilidad de la Administración de la empresa sobre los Estados Financieros.

- Los libros de actas de la Junta General y Directorio así como los registros Contables y analógicos, se llevan de conformidad a las Normas Legales vigentes. La preparación y presentación de los Estados Financieros de conformidad a las Normas Internacionales de Información Financiera, y responsabilidad de establecer el diseño y vigilancia de los controles internos relevantes en la preparación de los Estados Financieros.

Responsabilidad del Comisario de la empresa sobre los Estados Financieros.

Es de mi responsabilidad, expresar mi opinión en la revisión efectuada y, sobre el cumplimiento por parte de la administración, de las normas legales, estatutarias y reglamentarias, así como de las resoluciones de Junta General de Accionistas y de las recomendaciones y autorizaciones de los Administradores.

2. **POLITICAS CONTABLES**

- Los Estados Financieros se hallan preparados U.S dólares.
- Las Políticas Contables de la Compañía, autorizada por la Super Intendencia 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 y las Normas Internacionales de Información Financiera.

3. **RESPONSABILIDADES**

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

Amsv.

- 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
- En cuanto al Sistema de Control Interno, se dispone de una lógica seguridad en la protección de Activos y analógicos, 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, en caso de haber.
- Las cifras y más información presentados 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, al 31 de Diciembre de 2.018.

Angel Medardo Silva V

REG. CPA. 3120

COMISARIO.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.		
4. BALANCE GENRAL AL 31 DE DICIEMBRE 2018		
TOTAL ACTIVO	77.229.266,27	
TOTAL PASIVO		12.271.279,47
TOTAL PATRIMONIO		64.957.986,80
$	77.229.266,27	77.229.266,27
5. ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS		
POR CONCESION	258.316,25	
POR REGALIAS	13.733.491,54	
POR ARRIENDO	26.424,48	
OTROS INGRESOS	18.721,95	
VENTA DE BODEGAS Y PARQUEADEROS TORRE PALAZZO	10.576,48	
VPP INVERSIONES HIDROALTO	276.197,69	14.323.728,39
GASTOS		
NOMINA SUELDOS Y SALARIOS	115.925,88	
APORTES A LA SEGURIDAD SOCIAL	23.741,52	
HONORARIOS PROFESIONALES ASESORIA EXTERNA	34.313,89	
HONORARIOS PROFESIONALES ASESORIA TECNICA EXTRANJERO	66.483,08	
MANTENIMIENTO Y REPARACIONES	16.138,48	
GASTOS DE GESTION	22.041,31	
IMPUESTOS CONTRIBUCIONES Y OTROS	1.327.076,80	
DEPRECIACION PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO	22.851,43	
DEPRECIACION PROPIEDADES DE INVERSIÓN	1.371.322,80	
DEPRECIACION OTROS ACTIVOS EN TERRENOS AJENOS	14.479,56	
HONORARIOS PROFESIONALES ASESORIAS	65.290,90	
GASTOS INTERES	445.545,65	
OTROS GASTOS	353.477,89	-3.878.689,19
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA E IMPUESTOS DIFERIDOS		**10.445.039,20**
IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE		-3.035.571,05
IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO		-878.732,01
UTILIDAD DEL EJERCICIO		**6.530.736,14**
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 22 de marzo 2019		

6. **ACTIVO, $ 77´229.266.27,** con los siguientes rubros:

- **CORRIENTE,**
- CAJA
- 6BANCOS LOCALES
- BANCOS INTERNACIONALES
- ACTIVOS FINANCIEROS
- INVERSIONES
- CLIENTES LOCALES
- DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES
- REGALIAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES RELACIONADOS
- ANTIICIPO PROVEEDORES
- INVENTARIOS
- CUENTAS POR COBRAR AL MUNICIPIO DE QUITO
- INVENTARIOS
- INVENTARIOS DEPARTAMENTOS
- PARQUEADEROS VR TORREPALAZZO
- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS
- SEGUROS PAGADOS POR ANTICIPADO
- TERRENOS
- EDIFICIOS
- CONSTRUCCIONES EN CURSO
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIA Y EQUIPO
- VEHICULOS
- PROPIEDADES DE INVERSION EDIFICIOS
- PROPIEDADES DE INVERSION TERRENOS PARQUEADEROS
- DEPRECIACIONES ACUMULADAS

LARGO PLAZO

- INVERSIONES A LARGO PLAZO
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES HIDROALTO
- CUENTAS POR COBRAR LARGO PLAZO
- MONTANGELO COMPANY HOLDING
- CUENTAS POR COBRAR HIDROALTO
- COSTOS DIRECTOS

7. **PASIVO, $ 12´271.279.47,** con los siguientes rubros:

CORRIENTE

- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR
- VIC- ING. DIFERIDOS PORCION CORRIENTE QUICENTRO
- VIC-ING. DIFERIDOS PORCION CORRIENTE GRANADOS PLAZA
- 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 GRANADOS
- IMPUESTOS DIFERIDOS

8. **PATRIMONIO, $ 64´957.986.80 ,** con las cuentas:
   - CAPITAL
   - RESERVA LEGAL
   - RESERVA DE CAPITAL
   - RESERVA POR REVALUACION DE PROPIEDAD.
   - RESULTADOS ACUMULADOS
   - UTILIDAD EJERCICIO AÑO 2.018

9. **MEDIANTE VARIOS INDICADORES FINANCIEROS DEL EJERCICIO 2.018, ME PERMITO EN TÉRMINOS RELATIVOS, DEFINIR LO SIGUIENTE:**

- **RAZON DE LIQUIDEZ TOTAL**

  ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL. = $ 6.29

  Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.

- **SOLVENCIA PATRIMONIAL**

  PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO * = 84,10%

  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 * = 15.90%

  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 = 10.10%

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

10 En base al Informe de Auditoría del Ejercicio 2.018, 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 2.019

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