

COMISARIO

A los accionistas de **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 Artículo 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 2.019

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.
- ❖ Políticas Contables de la Compañía, autorizadas 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 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 y afines**, 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 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 2.019.



Ángel Medardo Silva Villena

REG. CPA. 3120

COMISARIO.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.		
4. BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE 2.019		
TOTAL ACTIVO	71.131.410,46	
TOTAL PASIVO		13.083.694,40
TOTAL PATRIMONIO		58.047.716,06
	\$ 71.131.410,46	71.131.410,46
5. ESTADO DE RESULTADOS		
INGRESOS		
VALOR INICIAL CONCESION LOCALES	216.984,48	
VALOR INICIAL DE CONCESION ISLAS	30.900,02	
REGALIAS	13.895.134,76	
VPP INVERSIONES HIDROALTO	168.437,48	
INGRESO POR ARRIENDO	26.424,48	
OTROS INGRESOS	152.016,96	14.489.898,18
GASTOS		
NOMINA SUELDOS Y SALARIOS	115.925,88	
APORTE PATRONAL 12.15%	14.084,88	
FONDOS DE RESERVA	9.656,64	
HONORARIOS PROFESIONALES ASESORIA	6.277,78	
HONORARIOS ASESORIA TECNICA	104.986,69	
MANTENIMIENTO EDIFICIO E INSTALACIONES	17.364,12	
IMPUESTO PREDIAL	462.262,06	
IMPUESTO PATENTE MUNICIPAL	25.100,00	
DEPRECIACION EDIFICIO Y COMPONENTES	492.858,24	
DEPRECIACION EDIFICIO	878.464,56	
SEGUROS	109.754,17	
ASESORIA ADMINISTRATIVA DKCORP	150.000,00	
GASTOS INTERES	390.193,04	
IMPUESTOS A LA SALIDA DE DIVISAS	350.261,90	
OTROS GASTOS	954.653,56	-4.081.843,52
UTILIDAD		10.408.054,66
IMPUESTO A LA RENTA		-3.015.387,52
UTILIDAD EJERCICIO	\$	7.392.667,14
		
Angel Medardo Silva Villena		
Reg. C.P.A. 3120		
Quito, 30 de Marzo de 2.020		

6. ACTIVO \$ 71'131.410.46, con las siguientes cuentas:

- CAJA GENERAL
- BANCOS LOCALES s
- BANCO J.P. MORGAN
- INVERSIONES
- CLIENTES LOCALES
- REGALIAS POR COBRAR
- CLIENTES LOCALES RELACIONADOS
- (-) PROVISION CUENTAS INCOBRABLES
- DEPARTAMENTOS VR TORREPALAZZO
- MUEBLES Y ENSERES
- MAQUINARIAS Y EQUIPO
- EQUIPO DE COMPUTACION
- VEHICULOS
- TERRENOS
- EDIFICIOS
- OBRAS EN CONSTRUCCION
- DEPRECIACION ACUMULADA
- ACCIONES Y PARTICIPACIONES HIDROALTO
- OTROS ACTIVOS
- (-) DEPRECIACIONES

7. PASIVO \$13.083.694.40, con las cuentas:

- PROVEEDORES LOCALES
- PROVEEDORES CUENTA PUENTE
- OTRAS CUENTAS POR PAGAR
- MUNICIPIO DE QUITO ZONA NORTE
- IMPUESTOS FISCALES POR PAGAR
- INVERSIONES MITAD DEL MUNDO
- ANTICIPO CLIENTES
- VALOR INICIAL DE CONCESION (VIC)
- IMPUESTOS DIFERIDOS

8. PATRIMONIO NETO 58.047.716.06, con las cuentas:

- MONTANGELLO HOLDING COMPANY S.A.
- VITALIA COMPANY HOLDING S.A.
- FONDO DE INVERSION ECUATORIAL LIMITED
- RESERVA LEGAL
- RESERVA CAPITAL
- VALUACION DE ACTIVOS
- UTILIDAD EJERCICIO EN CURSO .

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

b). RAZÓN DE LIQUIDEZ TOTAL

ACTIVO TOTAL / PASIVO TOTAL = \$ 5.43

Indica cuantos dólares tenemos por cada dólar de pago.


Amsv-

c). INDICE DE RENTABILIDAD

RESULTADO DEL EJERCICIO / CAPITAL CONTABLE = 0.12%

Determina el porcentaje de Utilidad ganado por la Empresa, sobre el Capital Invertido.

d). INDICE DE ENDEUDAMIENTO

PASIVO TOTAL / ACTIVO TOTAL *100 = 18.39%

Mide el nivel de endeudamiento asumido por la Empresa, en relación al Activo total, por las Obligaciones a Terceros

e). SOLVENCIA PATRIMONIAL

PATRIMONIO / TOTAL ACTIVO *100 = 81.61%

Debe llegar a un 40%, este Índice indica en que proporción Los Accionistas son propietarios de la Empresa.

f). RENDIMIENTO DEL ACTIVO TOTAL

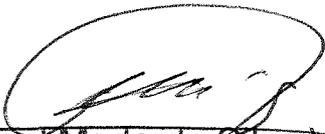
UTILIDAD NETA / ACTIVO TOTAL = 0.10%

Esta razón define la capacidad del Activo Total, para producir utilidades, con Independencia de Obligaciones con Terceros o Patrimonio.

10 De conformidad al presente Informe del Comisario con relación al Ejercicio **2.019**, determina Razonabilidad en los Estados Financieros, la posición Financiera, la gestión Administrativa y eficiencia Gerencial de URBANIZADRA NACIONES UNIDAS S.A.

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

30 Marzo 2020


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

