

Dirección: Av. República 500 / Ed. Pucará, Oficina 504, 5to piso.  
Teléfonos: (593-2)222-8527 / (593-2)290-5396  
E-mail: paredes.paredes@accessram.net  
Pág.Web: www.paredesolucionesempresariales.com  
Quito- Ecuador



Quito, 27 de marzo del 2008

Señores Accionistas de  
**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**  
Presente

Señores accionistas

De acuerdo con lo dispuesto por la Ley de Compañías, y en calidad de comisario de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**, me es grato poner en su consideración el informe relacionado con el ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2007.

Debo informar que los Administradores de la compañía, han cumplido con las resoluciones emanadas por la Junta General de Accionistas, así como con las disposiciones legales, estatutarias y reglamentarias de la Empresa.

Los libros de accionistas, libros de actas, y expedientes de juntas generales se encuentran actualizados y debidamente custodiados de acuerdo a disposiciones legales vigentes y a la Ley de Compañías. Los bienes y valores de la compañía, se conservan y custodian adecuadamente.

Se han revisado los procedimientos de control interno de la compañía, los mismos que en los aspectos importantes son adecuados, y ayudan a la administración a tener un grado razonable, no absoluto de seguridad que las transacciones han sido efectuadas adecuadamente para permitir la preparación de los estados financieros así como un adecuado manejo operacional de la empresa.

En cuanto a la revisión de los estados financieros de la empresa se procedió a la revisión de los mismos con sus respectivos soportes, determinándose que dichos estados financieros han sido elaborados de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad.

La compañía con base a la Norma Ecuatoriana de Contabilidad No 1 presenta sus estados financieros de modo comparativo. Esto es entre el año 2007 y 2006, de los cuales se desprende los siguientes resultados financieros:



## A) RESUMEN DE ESTADOS FINANCIEROS

### Balances Generales

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos corrientes	9,910,266	12,955,483
Propiedad Planta y equipo	18,922,823	19,359,613
Otros activos	<u>1,949,850</u>	<u>2,436,342</u>
Total Activos	<u>30,782,939</u>	<u>34,751,438</u>
Pasivos corrientes	2,318,333	1,382,845
Pasivo a Largo plazo	12,240,267	16,265,500
Otros pasivos	<u>115,389</u>	
Total Pasivos	<u>14,673,989</u>	<u>17,648,345</u>
Patrimonio	<u>16,108,950</u>	<u>17,103,093</u>
Total Pasivo y patrimonio	<u>30,782,939</u>	<u>34,751,438</u>

### Estados de Pérdidas y Ganancias

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ventas y otros ingresos	7,744,904	7,859,083
Costos y gastos directos	<u>( 3,017,641)</u>	<u>( 3,584,999)</u>
Utilidad operacional	4,727,263	4,274,084
Gastos financieros	( 1,603,791)	( 2,327,912)
Otros ingresos(egresos) neto	1,281,464	59,066
Utilidad antes de impuestos	<u>4,404,936</u>	<u>2,005,238</u>

## B) PRINCIPALES INDICES FINANCIEROS

	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Activos corrientes vs pasivos corrientes	4.27	9.37
Activos corrientes menos inventarios vs pasivos corrientes	4.27	9.37
Pasivos totales vs activos totales	0.47	0.51
Activos totales vs patrimonio	1.91	2.03
Utilidad neta vs activos totales	0.10	0.06
Utilidad neta vs ventas netas	0.42	0.26
Utilidad neta vs patrimonio	0.20	0.12

De la revisión de los balances de la compañía y los ratios financieros indicados se desprende que las operaciones con relación con el año 2006, presentan variaciones significativas básicamente en los siguientes rubros.

1. Una disminución en Activos corrientes de \$.3.045.217 debido básicamente a una variación neta entre la recuperación de Otras cuentas por cobrar de \$.6.102.372, un incremento en Caja y bancos de \$.1.298.574 y un incremento en Inversiones temporales de \$.2.054.003,
2. Un Incremento en Inversiones a largo plazo en \$.1.512.386 y disminución en Otros activos de \$.2.118.214 del Proyecto Villa Regina,
3. Una disminución en préstamos con el exterior por \$.4.025.234, lo que incidió en una disminución del costo financiero en \$.724.121,
4. Un aumento en la utilidad operacional de \$.453.179 a pesar de una disminución en ventas, y
5. Un incremento en Otras rentas exentas por \$.926.752.

En conclusión las cifras presentadas en el Balance General, y el Estado de Pérdidas y Ganancias, deben leerse a la luz de las circunstancias mencionadas anteriormente, considerando que los mismos presentan razonablemente la situación financiera de la Empresa y sus resultados de operación, al 31 de diciembre del 2007.

Agradezco a la administración por su colaboración para el cumplimiento de mis funciones.

Atentamente,  
**PAREDES & PAREDES CIA. LTDA.**



Dr. Luis Paredes  
Comisario