

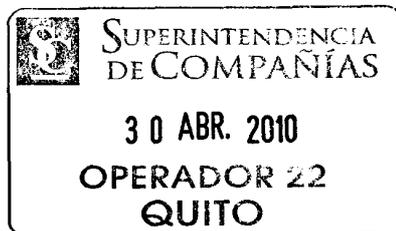
Quito, 26 de Abril del 2010

A los señores Socios de:
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS
Ciudad.-

De Conformidad con la disposición hecha por la Junta General de Socios y en cumplimiento con las disposiciones legales y luego del análisis efectuado a las cifras presentadas de los Estados Financieros, estos presentan razonablemente la Situación Financiera de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS.**, en todos los aspectos importantes al 31 de Diciembre del 2009, los resultados de sus operaciones por el período terminado a esa fecha de acuerdo a los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados establecidos en el Ecuador y con las exigencias de la Superintendencia de Compañías.



~~ANGEL MEDARDO SILVA V.~~
REG. NAC. C.P.A. 3120



INFORME DE COMISARIO

En mi calidad de comisario de la empresa Urbanizadora Naciones Unidas., y en cumplimiento con las disposiciones vigentes de la ley de Compañías, es mi deber presentar el informe de revisión a los libros y papeles del ejercicio económico 2009.

1. La compañía esta constituida en la República del Ecuador, el día doce (12) de febrero de mil novecientos setenta y seis, cuyo objeto social será el de comprar, vender, lotizar; y en general, adquirir a cualquier titulo de bienes inmuebles; construir casas, edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos: administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos.
2. La Administración de la empresa ha ejercido sus funciones de conformidad a las normas legales, estatutarias y reglamentarias vigentes, la colaboración que he recibido de la compañía y sus funcionarios para el cumplimiento de mis funciones han sido en los mejores términos.
3. Las Políticas Contables de la compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador mismas que están basadas en Normas Ecuatorianas de Contabilidad, las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los registros contables y con los Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.
4. En el desempeño de mis funciones de Comisario de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, he dado cumplimiento a lo que establece la Ley de Compañías en su artículo No.279, mismo que prevé revisiones de Estados Financieros, libros de la Compañía, entre otros.
5. En cuanto al sistema de Control Interno se refiere, la compañía provee una razonable seguridad en la protección de Activos contra pérdida o disposición no autorizada y la confiabilidad de los registros contables para la preparación de los Estados Financieros y la existencia de elementos para identificar los activos y definir la responsabilidad sobre los mismos.
6. Las cifras presentadas en los Estados Financieros guardan correspondencia con las asentadas en los Registros Contables, con respecto al ejercicio económico del año 2009 pongo a su consideración las siguientes cifras reportadas a su cierre.

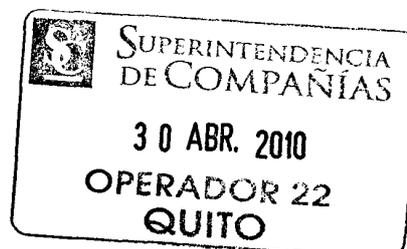
BALANCE GENERAL
ACTIVO
PASIVO
PATRIMONIO

2009
38'263.830,64
23'143.344,92
15'120.485,72

GANANCIAS Y PÉRDIDAS
INGRESOS
COSTOS Y GASTOS
Utilidad Operacional

2009
24'464.923,69
22'372.427,25
2'092.496,44

A.M.S.V.



7. En el valor total de activo total es \$38'263.830,64 en el que tenemos al activo corriente por \$4'905.613,89 constituido por cajas, bancos, inversiones en el JP Morgan, cuentas por cobrar clientes, impuestos anticipados, crédito tributario, entre otros; mientras que en el activo fijo constituido por terrenos, edificios, maquinaria, proyectos en curso, entre otros tenemos un valor de \$29'303.332,09. En el pasivo encontramos el pasivo corriente en el que consta el pasivo a corto plazo, al que corresponde las cuentas por pagar a proveedores locales, obligaciones laborales, entre otros que son la suma de \$8'275.455,45; y en el pasivo no corriente encontramos los préstamos realizados al Banco JP. Morgan por \$12'2240.266,39, préstamos de los accionistas por \$1'200.000 y anticipos recibidos por ingresos por la venta de Departamentos del Proyecto Villa Regina que constan aún como anticipos recibidos hasta que se liquide este proyecto. Mientras que en el patrimonio encontramos un capital social por \$\$15'120.485,72; obteniendo como resultado una utilidad del ejercicio en el Balance General de \$2'092.496,44
8. En los componentes de los estados financieros antes señalando se determinan los siguientes indicadores.

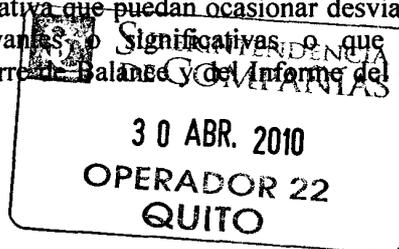
INDICADOR	DICIEMBRE 2009	DESCRIPCIÓN
LIQUIDEZ		
Razón del Corriente (veces)	0,60	Activo Corriente/Pasivo Corriente
Capital Neto de Trabajo (\$)	-3'369.841,56	Activo Corriente - Pasivo Corriente
ENDEUDAMIENTO		
Nivel de endeudamiento (%)	0,60	Total Pasivo/Total Activo
RENTABILIDAD		
Rendimiento sobre el Patrimonio	0,14	Utilidad Neta/Patrimonio

La situación económica de la empresa demuestra que por cada \$1 de deuda tenemos 0,60 dólares para poder cubrir las deudas a corto plazo; así mismo se tiene un capital de trabajo de \$-3'369.841,56 esto se debe a los préstamos que hemos adquirido, se debe mejorar el índice de razón del corriente.

Al confrontar el Total de pasivos con el total de activos se determina que el 40% es de propiedad de la empresa y el 60% corresponde a obligaciones con terceros.

9. En Base a los Estados Financieros puedo decir que existe control interno eficiente, gestión administrativa y gerencial en cada una de las transacciones se determina que no existe riesgo alguno en la situación financiera de la compañía, ni operaciones o gestión administrativa que puedan ocasionar desviaciones contables financiera u operativas relevantes. Significativas o que existan hechos subsecuentes entre fecha de cierre del Balance y el Informe del Comisario que a

A.M.S.V.



criterio de la Gerencia General de la empresa pudieran tener efectos importantes en la presentación general de los Estados Financieros.

10. Desconozco que exista actos dolosos o situaciones que pongan en riesgo la situación financiera de la compañía, ni operaciones o gestión administrativa que puedan ocasionar desviaciones contables financieras u operacionales relevantes o significativas o que existan hechos subsecuentes entre la fecha de cierre de los estados Financieros y del Informe del Comisario, que a criterio de la Gerencia General de la empresa pudieran tener efectos importantes en la presentación general de los mismos.
11. He revisado el conjunto de políticas y procedimientos que aplica la empresa para su Control Interno por lo que considero que la Información Financiera es Confiable.



~~ANGEL MEDARDO SILVA~~
REG. NAC. C.P.A. 3120



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE URBANIZADORA NACIONES UNIDAS EJERCICIO ECONOMICO 2009

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el Informe de las Actividades desarrolladas por la Empresa durante el año 2009 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido:

1. Durante el ejercicio económico 2009, las condiciones del País no fueron las más favorables, pero aún así; la empresa ha podido desarrollar sus objetivos de crecimiento de éxito para la empresa.
2. En relación con los estados financieros, estos reflejan la situación de la empresa como se detalla a continuación:

BALANCE GENERAL	2009
ACTIVO	38'263.830,64
PASIVO	23'143.344,92
PATRIMONIO	15'120.485,72

3. Las disposiciones de la Junta General han sido cumplidas en su totalidad.

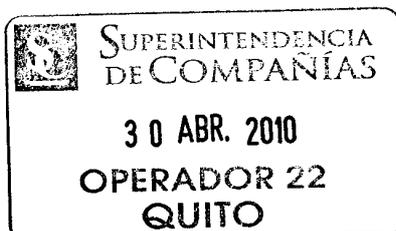
4. Las utilidades del ejercicio 2009 son las siguientes:

Ganancias y Pérdidas	2009
Ingresos	24'464.923,69
Costos y Gastos	22'372.427,25
Utilidad Operacional	2'092.496,44

5. Durante mi gestión en el año fiscal 2009, no tuvo lugar ningún acontecimiento extraordinario en el ámbito legal, laboral o administrativo. La administración de la compañía se realizó según lo planificado.

6. Me permito recomendar a la junta general de accionistas definir las políticas y estrategias que deba seguir la administración para el éxito de la empresa en el presente ejercicio.

7. La compañía ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre propiedad intelectual y derechos de autor y no ha sido objeto de reclamo o acción alguna a este respecto.



Mi agradecimiento a la Junta General de Accionistas y a todas las personas que han colaborado con la empresa.

Atentamente,


Michel Defer

GERENTE GENERAL
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS

Quito, 21 de abril de 2010



