

INFORME DE LA GERENCIA GENERAL A LA JUNTA GENERAL DE ACCIONISTAS DE LA URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. CORRESPONDIENTE AL EJERCICIO ECONÓMICO 2.012.

Cumpliendo con las normas legales y estatutarias, me permito presentar a ustedes señores Accionistas, el informe de la situación de la empresa en el ámbito financiero; en el ejercicio económico 2.012 y someto a su consideración los Estados Financieros correspondientes al año concluido, generando los siguientes resultados:

1.- Durante el año 2.012, se logró cumplir con los objetivos institucionales, que propenden al desarrollo de la empresa, a satisfacer la demanda insatisfecha en el ámbito de su objeto o actividad comercial específica, así como dinamizar la economía del sector norte de Quito. De igual forma se han dado cumplimiento a las disposiciones de las autoridades de control, esto es; la Superintendencia de Compañías, Municipio de Quito y el SRI, entre otros.

2.- El Estado de Situación financiera al 31 de Diciembre de 2.012, refleja un monto por los activos de \$ 87'899.153,65 , valor que comprende un activo corriente por \$ 4'706.456,67, propiedades de inversión por \$ 76'358.575, valor que incluye: Propiedades de terrenos por \$ 28'304.029,14 del Quicentro Norte, terreno del Centro Comercial Granados Plaza, Terreno de Villa Regina, y Catalina Aldás, además propiedades de inversión en edificios por \$ 42'648.262,74, obras complementarias, terrenos de la calle EL Comercio por \$ 5'406.283,12 y acciones y participaciones en la Inmobiliaria Inmomundo por \$ 8'288.165,96, entre los más representativos del grupo de Activos de la empresa.

3.- El pasivo de la empresa está por el orden de \$ 21'147.570,63, el mismo que comprende el pasivo corriente por \$ 4'205.475,11. El pasivo a largo plazo es de \$ 12'187.125,07, correspondiendo el 76% a la deuda que se tiene con el JPM, además se tiene un pasivo diferido por los VIC, y VUC de los locales concesionados, valores que aún no se amortizan en su totalidad por \$ 1'467.027. Dentro de otros pasivos se tiene registrado los valores que se han recibido por la venta anticipada de varios departamentos del proyecto inmobiliario Villa Regina que se encuentra en construcción y que asciende a \$ 3'282.550,50.

4.- El patrimonio neto de la Inmobiliaria Naciones Unidas es de; \$ 66'751.583,02, monto que comprende; el capital suscrito de la empresa por \$ 6'061.011, la reserva legal por \$ 840.285, la reserva por revaluación de propiedad, planta y equipo por \$ 7'125.422, los resultados acumulados por aplicación de las NIIFs por \$34.515.766,15, Utilidades no distribuidas del año 2.011, por \$ 6'158.112,71, finalmente la utilidad del ejercicio económico 2.012 que fue de \$ 12'050.851,98.

5.- Del análisis de la situación financiera y de resultados en el año 2.012, la Inmobiliaria Naciones Unidas, tiene un capital de trabajo de \$ 500.981,56, debido a las inversiones realizadas en la compra de terrenos en la calle El Comercio por \$ 2' 077.147,50, las adecuaciones, construcción del bulevar en las diferentes fases del Quicentro Norte y los egresos efectuados en la construcción de los Departamentos del proyecto inmobiliario de Villa Regina por \$ 5'178.317,44. Por otro lado la

empresa cuenta con \$ 1,12 centavos de dólar para pago de un dólar de deuda a corto plazo. En relación a los activos, el 24% del total es ajeno, esto es; por la deuda con el JP.Morgan., la deuda con los accionistas por los dividendos y el pasivo diferido por los VIC, VUC, e ingresos generados por la venta anticipada de los departamentos en el proyecto de Villa Regina. Finalmente se tiene una rentabilidad de los activos por el orden del 14% y la rentabilidad del patrimonio es del orden del 18%, como apreciación muy importante de los resultados obtenidos en el año 2.012.

6.- Se recomienda a la Junta General de Accionistas, se realice el pago de dividendos en función de la disponibilidad de los recursos, en vista de que la empresa está invirtiendo en mejoras del Quicentro Norte. Así mismo se solicita a los Sres. Accionistas definir las políticas y estrategias que debe seguir la administración en el ámbito comercial y financiero para el ejercicio económico 2.013.

7.- La inmobiliaria Naciones Unidas, ha cumplido fielmente con las disposiciones legales sobre la 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 para obtener los resultados que se han presentado.

Atentamente.



Arq. Michel Deller Klein.

GERENTE GENERAL

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

