

Quito, Marzo 31 del 2009

**INFORME DE LA GERENCIA A LA JUNTA GENERAL
DE ACCIONISTAS DE URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
EJERCICIO ECONOMICO 2008**

De acuerdo con las disposiciones estatutarias y legales vigentes, emito el presente informe que describe las variables económicas, laborales y administrativas desarrolladas al frente de la Gerencia de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., sometiendo a su consideración los resultados del ejercicio económico reflejados en los estados financieros terminados al 31 de diciembre de 2008.

Los resultados macroeconómicos ubicaron a la inflación en el 8.83% al cierre del 2008 frente al 3.32% del año 2007, la misma que ha tenido fluctuaciones importantes debido, en gran parte, a la caída del precio del petróleo en el año 2008.

A pesar de la incertidumbre del entorno económico del mundo y del país, la situación financiera de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. es estable, lo cual demuestra la gran labor que realiza la Administración para mantener sus políticas enmarcadas dentro de la estrategia definida por los accionistas, que ha demostrado ser consistente.

En este año se inició la remodelación del Centro Comercial Quicentro Shopping, y según la programación inicial, estará terminada para mediados de septiembre del 2010. El presupuesto de esta inversión es de aproximadamente 6 millones de dólares.

Durante el 2008 se vendieron los últimos departamentos pendientes del Proyecto Villa Regina y se espera liquidar contablemente este proyecto durante el año 2009.

Finalmente se concluyó la negociación de la propiedad ubicada en la calle Catalina Aldaz de Quito por la suma de 3'305,664 dólares. Durante los primeros meses del año 2009 se concluirán los trámites legales. En enero de 2009 se realizó el pago mencionado..

Otro hecho relevante del 2008 es que se realizó el aumento de capital de la empresa, con el que alcanza la suma a 6'060,211 dólares.

Al 31 de diciembre del 2008, la solidez financiera de la compañía, está debidamente demostrada en los estados financieros, que en sus aspectos más importantes comparados con el ejercicio precedente, se destaca:

BALANCE GENERAL	2008	2007	VARIACION
ACTIVO CORRIENTE	13.496.811,15	10.029.600,97	3.467.210,18
ACTIVO FIJO	18.758.559,04	18.416.185,69	342.373,35
OTROS ACTIVOS	18.077.855,55	18.027.603,78	50.251,77
TOTAL ACTIVO	50.333.225,74	46.473.390,44	3.859.835,30
 PASIVO CORTO PLAZO	3.178.509,95	1.803.240,96	1.375.268,99
PASIVO LARGO PLAZO	30.454.091,58	28.561.199,25	1.892.892,33
OPERATIVO TOTAL PASIVO	33.632.601,53	30.364.440,21	3.268.161,32



PATRIMONIO	16.700.624,21	16.108.950,23	591.673,98
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO	50.333.225,74	46.473.390,44	3.859.835,30

ESTADO DE RESULTADOS	2008	2007	VARIACION
INGRESOS	9.263.185,89	9.026.367,93	236.817,96
EGRESOS	4.638.522,84	4.621.431,46	17.091,38
UTILIDAD DEL EJERCICIO	4.624.663,05	4.404.936,47	219.726,58
15% TRABAJADORES		660.740,47	660.740,47
25% IMPUESTO A LA RENTA	1.109.816,91	821.023,85	288.793,06
UTILIDAD NETA	3.514.846,14	2.923.172,16	591.673,98

En este año la variación neta en los activos corrientes está dada específicamente por el incremento en "Inversiones Temporales" en el banco JP Morgan Chase, para hacer producir el excedente de liquidez, fruto de la excelente gestión realizada.

Los activos fijos se incrementan a pesar de la depreciación, debido a la construcción en curso de la remodelación del Centro Comercial Quicentro Shopping, ya que se anticipó la importación de equipos, previendo los cambios de aranceles en las importaciones, con lo cual se logró un importante ahorro.

El incremento en los pasivos corrientes se debe básicamente a la provisión de impuesto a la renta del año 2008 que asciende a \$1'109,816.91.

Durante este año hemos seguido pagando el costo del servicio de la deuda, el cual se cumple de conformidad con los plazos establecidos. La empresa cuenta con una adecuada planificación financiera, basada en sus flujos de caja.

Para el cierre del ejercicio económico del año 2008 los estados financieros arrojan un superávit operacional de \$4'624.663.05 antes de impuesto a la renta, quedando a disponibilidad de la Junta \$3'163.361.53, después del 10% de reserva legal, que es de \$351,484.61.

Finalizo, mencionando que se han cumplido con las disposiciones de la Junta General en sus aspectos centrales, al igual que las normas sobre la propiedad intelectual y derechos de autor.

Dejo constancia de mi reconocimiento por la confianza depositada por los señores accionistas en mi persona.

Atentamente,

ARQ. MICHEL DELLER K.
Gerente General

