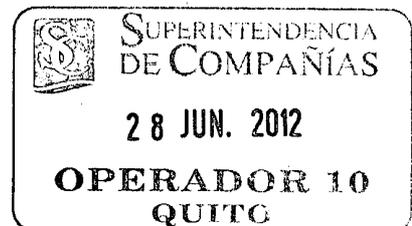


Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2011 e Informe de
los Auditores Independientes*



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>Contenido</u>	<u>Página</u>
Informe de los Auditores Independientes	1
Estado de situación financiera	3
Estado de resultado integral	4
Estado de cambios en el patrimonio	5
Estado de flujos de efectivo	6
Notas a los estados financieros	7

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares



Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. al 31 de diciembre del 2011, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Asuntos de énfasis

Sin modificar nuestra opinión informamos que:

- Tal como se explica con más detalle en la Nota 3, los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2011 son los primeros que la Compañía ha preparado aplicando NIIF. Con fines comparativos, dichos estados financieros incluyen cifras correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2010 y saldos del estado de situación financiera al 1 de enero del 2010 (fecha de transición), los que han sido ajustados conforme a las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2011. Las cifras que se presentan con fines comparativos, ajustadas conforme a NIIF, surgen de los estados financieros correspondientes a los años terminados el 31 de diciembre del 2010 y 2009 preparados de acuerdo con las normas contables vigentes en aquel momento, sobre los que emitimos nuestros informes de auditoría con una opinión sin salvedades, el 25 de marzo del 2011 y 30 de abril del 2010, respectivamente. Los efectos más significativos de la adopción de las NIIF sobre la información financiera de la Compañía se describen en la Nota 3.
- Tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Compañía firmó el 7 de junio del 2007 un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ("Municipio"), en el cual, dicho organismo concede el uso de espacio público a favor de la Compañía para la construcción de plazas de parqueo para el centro comercial Quicentro Shopping, a cambio de un valor económico mensual. Sin embargo, a finales del año 2011 el Municipio ha informado a la Compañía sus intenciones de dar por terminado el referido convenio, lo que podría generar una pérdida de la inversión realizada por la Compañía. Hasta la fecha de emisión de este informe, la Compañía y el Municipio se encuentran en negociaciones. Por lo tanto, no es posible estimar razonablemente los efectos que tendría la posible terminación de este contrato sobre los estados financieros adjuntos.

Deloitte & Touche

Quito, Mayo 20, 2012
Registro No. 019



Santiago Sánchez
Licencia No. 25292



<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	<u>Diciembre 31,</u> <u>2011</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>	<u>Enero 1,</u> <u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	9	12,049	1,538	1,512
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	2,976	1,036	3,774
Pasivos por impuestos corrientes	11	1,907	766	574
Ingresos diferidos	12	<u>654</u>	<u>674</u>	<u>550</u>
Total pasivos corrientes		<u>17,586</u>	<u>4,014</u>	<u>6,410</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9	2,071	13,575	14,740
Ingresos diferidos	12	1,305	1,360	802
Pasivos por impuestos diferidos	11	<u>4,584</u>	<u>4,692</u>	<u>5,158</u>
Total pasivos no corrientes		<u>7,960</u>	<u>19,627</u>	<u>20,700</u>
Total pasivos		<u>25,546</u>	<u>23,641</u>	<u>27,110</u>
PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:				
Capital social	14	6,061	6,061	6,061
Reserva legal		840	510	352
Utilidades retenidas		<u>47,799</u>	<u>44,596</u>	<u>43,673</u>
Total patrimonio		<u>54,700</u>	<u>51,167</u>	<u>50,086</u>
TOTAL		<u>80,246</u>	<u>74,808</u>	<u>77,196</u>


 Angélica Simbaña
 Contadora General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por inversiones	15	9,821	6,444
Ingresos por concesión de locales e islas	16	751	557
Participación en la ganancia de la asociada		646	276
Gastos por depreciación		(1,269)	(1,187)
Gastos por beneficios a empleados		(140)	(140)
Costos financieros	17	(879)	(959)
Contribuciones e impuestos		(349)	(280)
Seguros		(112)	(101)
Honorarios profesionales		(39)	(126)
Mantenimiento de edificaciones y equipos		(31)	(213)
Otros gastos		<u>(126)</u>	<u>(1,042)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		8,273	3,229
Menos gasto (ingreso) por impuesto a la renta:	11		
Corriente		2,034	1,032
Diferido		<u>81</u>	<u>(61)</u>
Total		<u>2,115</u>	<u>971</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>6,158</u>	<u>2,258</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Mitchell Deller
Gerente General

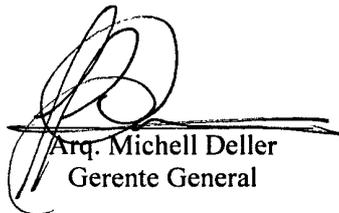

ANGÉLICA SIMBAÑA
Angélica Simbaña
Contadora General

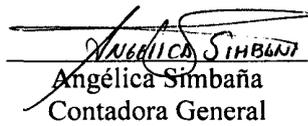
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Capital social</u>	<u>Reserva legal</u>	<u>Utilidades retenidas</u>	<u>Total</u>
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
Saldos al 1 de enero de 2010	6,061	352	43,673	50,086
Utilidad del año			2,258	2,258
Transferencia		158	(158)	
Dividendos declarados			(1,582)	(1,582)
Variación de tasa impositiva de impuestos diferidos (Nota 11)	—	—	<u>405</u>	<u>405</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2010	6,061	510	44,596	51,167
Utilidad del año			6,158	6,158
Transferencia		330	(330)	
Dividendos declarados			(2,814)	(2,814)
Variación de tasa impositiva de impuestos diferidos (Nota 11)	—	—	<u>189</u>	<u>189</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2011	<u>6,061</u>	<u>840</u>	<u>47,799</u>	<u>54,700</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Michell Deller
Gerente General


Angélica Simbaña
Contadora General

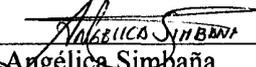
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>Nota</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes y compañías relacionadas		8,699	5,880
Pagos a proveedores		(804)	(3,163)
Intereses pagados		(703)	(785)
Impuesto a la renta		<u>(963)</u>	<u>(603)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>6,229</u>	<u>1,329</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión y equipos		(4,344)	(2,460)
Dividendos recibidos por inversión de asociada		<u>227</u>	<u>360</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(4,117)</u>	<u>(2,100)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de deuda a largo plazo		(1,000)	(1,000)
Pago de obligaciones por pagar a relacionadas		(169)	(313)
Dividendos pagados a accionistas		<u>(582)</u>	<u>(1,000)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(1,751)</u>	<u>(2,313)</u>
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:			
Incremento (disminución) neto durante el año		361	(3,084)
Saldos al comienzo del año		<u>246</u>	<u>3,330</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	5	<u>607</u>	<u>246</u>

Ver notas a los estados financieros


Arq. Mitchell Deller
Gerente General


Angélica Simbaña
Contadora General