

# **Urbanizadora Naciones Unidas S.A.**

*Estados Financieros por el Año Terminado  
el 31 de Diciembre del 2012 e Informe de  
los Auditores Independientes*



**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL  
2012**

---

<b><u>Contenido</u></b>	<b><u>Página</u></b>
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
SRI	Servicio de Rentas Internas
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---



Deloitte & Touche  
Av. Amazonas N3517  
Telf: (593 2) 381 5100  
Quito - Ecuador

Tulcán 803  
Telf: (593 4) 370 0100  
Guayaquil - Ecuador  
[www.deloitte.com/ec](http://www.deloitte.com/ec)

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas de  
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### ***Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros***

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### ***Responsabilidad del auditor***

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

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 2012, 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.

*Deloitte & Touche*

Quito, Abril 30, 2013  
Registro No. 019



Santiago Sánchez  
Socio  
Licencia No. 25292

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

---

<b><u>ACTIVOS</u></b>	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	1,688	607
Inversiones temporales disponibles para la venta	4	2,144	
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	565	1,931
Activos por impuestos corrientes	10	228	353
Otros activos	6	<u>910</u>	<u>87</u>
Total activos corrientes		<u>5,535</u>	<u>2,978</u>
<b>ACTIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Otras cuentas por cobrar	5	472	
Propiedades de inversión	6	67,347	69,952
Proyecto inmobiliario en curso	6	6,118	
Propiedades y equipos		139	196
Inversión en asociada	7	<u>8,288</u>	<u>7,120</u>
Total activos no corrientes		<u>82,364</u>	<u>77,268</u>
TOTAL		<u>87,899</u>	<u>80,246</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Arq. Mitchell Deller  
Gerente General

---

**PASIVOS Y PATRIMONIO****Notas****2012      2011  
(en miles de U.S. dólares)****PASIVOS CORRIENTES:**

Préstamos	8	2,701	12,049
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	9	2,542	2,976
Pasivos por impuestos corrientes	10	1,164	1,907
Ingresos diferidos	11	<u>552</u>	<u>654</u>
Total pasivos corrientes		<u>6,959</u>	<u>17,586</u>

**PASIVOS NO CORRIENTES:**

Préstamos	8	9,986	2,071
Ingresos diferidos	11	4,198	1,305
Pasivos por impuestos diferidos	10	<u>5</u>	<u>4,584</u>
Total pasivos no corrientes		<u>14,189</u>	<u>7,960</u>

Total pasivos		<u>21,148</u>	<u>25,546</u>
---------------	--	---------------	---------------

**PATRIMONIO:**

13

Capital social		6,061	6,061
Reserva legal		1,456	840
Utilidades retenidas		<u>59,234</u>	<u>47,799</u>

Total patrimonio		<u>66,751</u>	<u>54,700</u>
------------------	--	---------------	---------------

TOTAL		<u>87,899</u>	<u>80,246</u>
-------	--	---------------	---------------

---



Angélica Simbaña  
Contadora General

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b><u>Notas</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
INGRESOS:			
Ingresos por inversiones	14	11,505	9,821
Ingresos por concesión de locales e islas	15	838	751
Participación en la ganancia de la asociada		<u>1,752</u>	<u>646</u>
Total		14,095	11,218
Gastos por depreciación		(1,414)	(1,269)
Gastos por beneficios a empleado		(140)	(140)
Costos financieros	16	(641)	(879)
Contribuciones e impuestos		(824)	(349)
Seguros		(113)	(112)
Honorarios profesionales		(65)	(39)
Mantenimiento de edificios y equipos		(48)	(31)
Baja de propiedades de inversión		(1,068)	
Otros gastos		<u>(186)</u>	<u>(126)</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		9,596	8,273
Impuesto a la renta:	10		
Corriente		(2,124)	(2,034)
Diferido		<u>4,579</u>	<u>(81)</u>
Total		<u>2,455</u>	<u>(2,115)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		<u>12,051</u>	<u>6,158</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Arq. Mitchell Deller  
Gerente General

  
Angélica Simbaña  
Contadora General

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

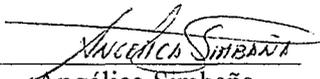
---

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
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 10)			189	189
Saldos al 31 de diciembre de 2011	6,061	840	47,799	54,700
Utilidad del año			12,051	12,051
Transferencia		616	(616)	
Saldos al 31 de diciembre de 2012	<u>6,061</u>	<u>1,456</u>	<u>59,234</u>	<u>66,751</u>

Ver notas a los estados financieros

---

  
Arq. Mitchell Deiter  
Gerente General

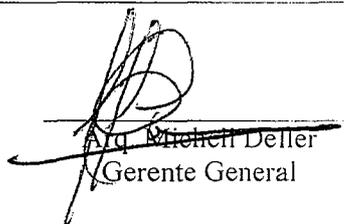
  
Angélica Simbaña  
Contadora General

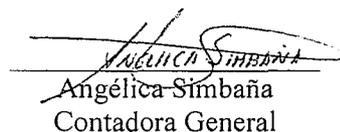
**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012**

	<b><u>Nota</u></b>	<b><u>2012</u></b>	<b><u>2011</u></b>
		<b>(en miles de U.S. dólares)</b>	
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Recibido de clientes y compañías relacionadas		16,504	8,699
Pagos a proveedores		(1,058)	(804)
Intereses pagados		(594)	(703)
Impuesto a la renta		<u>(2,853)</u>	<u>(963)</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>11,999</u>	<u>6,229</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>			
Adquisición de propiedades de inversión y equipos		(6,007)	(4,344)
Incremento de proyecto inmobiliario en curso		(749)	
Dividendos recibidos por inversión en asociada		581	227
Incremento de otras cuentas por cobrar		<u>(472)</u>	<u>—</u>
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>(6,647)</u>	<u>(4,117)</u>
<b>FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>			
Pago de deuda a largo plazo		(1,116)	(1,000)
Pago de obligaciones por pagar a relacionadas		(448)	(169)
Dividendos pagados a accionistas		<u>(563)</u>	<u>(582)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		<u>(2,127)</u>	<u>(1,751)</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>			
Incremento neto del año		3,225	361
Saldos al comienzo del año		<u>607</u>	<u>246</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	<u>3,832</u>	<u>607</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Arq. Michelen Deller  
Gerente General

  
Angélica Simbaña  
Contadora General