Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Estados Financieros por el Año Terminado el 31 de Diciembre del 2013 e Informe de los Auditores Independientes

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

Contenido	**Página**
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
VIC	Valor inicial de Concesión
VUC	Valor único de Concesión

Deloitte.

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

Tulcán 803
Telf: (593 4) 370 0100
Guayaquil – Ecuador
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 2013 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 presentados 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.

Deloitte se refiere a Deloitte Touche Tohmatsu Limited, sociedad privada de responsabilidad limitada en el Reino Unido, y a su red de firmas miembro, cada una de ellas como una entidad legal única e independiente. Conozca en www.deloitte.com/ec/conozcanos la descripción detallada de la estructura legal de Deloitte Touche Tohmatsu Limited y sus firmas miembro.

Member of Deloitte Touche Tohmatsu

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 2013, 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, Marzo 27, 2014
Registro No. 019

Santiago Sánchez
Socio
Licencia No. 25292

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

ACTIVOS	Notas	2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Efectivo y bancos	4	3,940	1,688
Activos financieros disponibles para la venta	5	1,931	2,144
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	1,850	565
Activos por impuestos corrientes	12	34	228
Otros activos		567	910
Total activos corrientes		8,322	5,535
ACTIVOS NO CORRIENTES:			
Otras cuentas por cobrar	6	343	472
Propiedades de inversión	7	66,174	67,347
Proyecto inmobiliario en curso	8	10,656	6,118
Propiedades y equipos		81	139
Inversión en asociada	9	8,274	8,288
Total activos no corrientes		85,528	82,364
TOTAL		93,850	87,899

Ver notas a los estados financieros

Ing. Michell Deller
Gerente General

PASIVOS Y PATRIMONIO	**Notas**	**2013**	**2012**
		(en miles de U.S. dólares)	
PASIVOS CORRIENTES:			
Préstamos	10	2,633	2,701
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por Pagar	11	3,488	2,542
Pasivos por impuestos corrientes	12	1,293	1,164
Ingresos diferidos	13	524	552
Total pasivos corrientes		7,938	6,959
PASIVOS NO CORRIENTES:			
Préstamos	10	8,553	9,986
Ingresos diferidos	13	7,915	4,198
Pasivos por impuestos diferidos	12	4	5
Total pasivos no corrientes		16,472	14,189
Total pasivos		24,410	21,148
PATRIMONIO:	15		
Capital social		6,061	6,061
Reserva legal		2,221	1,456
Utilidades retenidas		61,158	59,234
Total patrimonio		69,440	66,751
TOTAL		93,850	87,899

Angélica Simbaña
Contadora General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	Notas	2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
INGRESOS:			
Ingresos por inversiones	16	12,907	11,505
Ingresos por concesión de locales e islas	17	632	751
Participación en la ganancia de la asociada		651	1,752
Otros ingresos		168	87
Total		14,358	14,095
Gastos por depreciación		(1,511)	(1,414)
Gastos por beneficios a empleado		(140)	(140)
Costos financieros	18	(558)	(641)
Contribuciones e impuestos		(1,169)	(927)
Seguros		(110)	(113)
Honorarios profesionales		(47)	(65)
Mantenimiento de edificios y equipos		(169)	(48)
Baja de propiedades de inversión			(1,068)
Otros gastos		(244)	(83)
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		10,410	9,596
Impuesto a la renta:	12		
Corriente		(2,181)	(2,124)
Diferido		1	4,579
Total		(2,180)	2,455
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL DEL AÑO		8,230	12,051

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michell 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 2013

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
		... (en miles de U.S. dólares) ...		
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	6,061	1,456	59,234	66,751
Utilidad del año			8,230	8,230
Dividendos declarados			(5,541)	(5,541)
Transferencia	____	765	(765)	____
Saldos al 31 de diciembre de 2013	6,061	2,221	61,158	69,440

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 2013

	Nota	2013	2012
		(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Recibido de clientes y compañías relacionadas		17,048	16,504
Pagos a proveedores		(3,167)	(1,058)
Intereses pagados		(570)	(594)
Impuesto a la renta		(1,992)	(2,853)
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		11,319	11,999
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:			
Adquisición de propiedades de inversión y equipos		(3,289)	(6,007)
Precio de venta de propiedades de inversión		3,643	
Incremento de proyecto inmobiliario en curso		(4,538)	(749)
Dividendos recibidos por inversión en asociada			581
Incremento de otras cuentas por cobrar		(143)	(472)
Flujo neto de efectivo utilizado en actividades de inversión		(4,327)	(6,647)
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Pago de deuda a largo plazo		(1,014)	(1,116)
Pago de obligaciones por pagar a relacionadas		(499)	(448)
Dividendos pagados a accionistas		(5,371)	(563)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento		(6,884)	(2,127)
EFECTIVO Y BANCOS:			
Incremento neto del año		108	3,225
Saldos al comienzo del año		3,832	607
SALDOS AL FIN DEL AÑO	4	3,940	3,832

Ver notas a los estados financieros

Arq. Michell Deller
Gerente General

Angélica Simbaña
Contadora General