



Tel: +593 2 254 4024
Fax: +593 2 223 2621
www.bdo.ec

Amazonas N21-252 y Carrión
Edificio Londres, Piso 5
Quito - Ecuador
Código Postal: 17-11-5058 CCI

Tel: +593 4 256 5394
Fax: +593 4 256 1433

Víctor Manuel Rendón 401 y General
Córdova Edificio Amazonas, Piso 9
Guayaquil - Ecuador
Código Postal: 09-01-3493

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Dictamen sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2014 y los correspondientes estados de resultados integral, cambios en el patrimonio neto y flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha; así como un resumen de políticas contables significativas y otra información explicativa.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

2. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estos estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, así como que planifiquemos y ejecutemos la auditoría, con el fin de obtener seguridad razonable, sobre si los estados financieros están libres de errores materiales.
4. Una auditoría comprende la aplicación 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 del riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía, con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables aplicadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la Administración son razonables; así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.

5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido en nuestra auditoría proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

6. En nuestra opinión, los estados financieros antes mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos materiales, la situación financiera de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. al 31 de diciembre de 2014; así como, el resultado de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Otras cuestiones

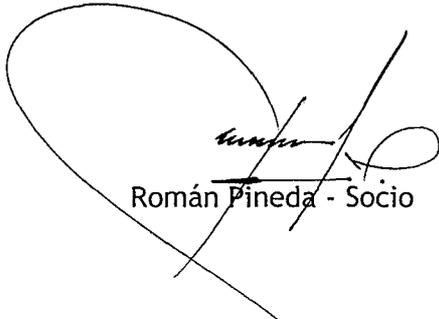
7. Los estados financieros de URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A. correspondientes al año terminado el 31 de diciembre de 2013 fueron auditados por otro auditor que expresó una opinión sin salvedades sobre dichos estados financieros el 27 de Marzo de 2014; éstos estados financieros se incluyen únicamente para propósitos comparativos.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

8. Nuestra opinión sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía, como agente de retención y percepción por el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2014, se emite por separado.

BDO ECUADOR.

Marzo 30, 2015
RNAE No. 193
Quito, Ecuador


Román Pineda - Socio

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Estados Financieros Al 31 de diciembre de 2014 y 2013

CONTENIDO:

- Estados de Situación Financiera Clasificados
- Estados de Resultados Integrales por Función
- Estados de Cambios en el Patrimonio Neto
- Estados de Flujos de Efectivo
- Resumen de las Principales Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresada en dólares)

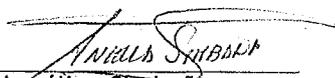
	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)			
Activos:			
Activos corrientes:			
Efectivo y bancos	4	3,775	3,940
Activos financieros disponibles para la venta	5	1,328	1,931
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	6	3,458	1,850
Activos por impuestos corrientes	12		34
Otros activos		1,163	567
Total activos corrientes		9,724	8,322
Activos no corrientes:			
Otras cuentas por cobrar	6	7368	343
Propiedades de inversión	7	64,888	66,174
Proyecto inmobiliario en curso	8	15,155	10,656
Propiedades y equipos		153	81
Inversión en asociada	9	180	8,274
Total activos no corrientes		87,744	85,528
Total activos		97,468	93,850

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
(Expresada en dólares)

Años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)			
Pasivos y patrimonio:			
Pasivos corrientes:			
Préstamos	10	2,673	2,633
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	11	7,967	3,488
Pasivos por impuestos corrientes	12	1,187	1,293
Ingresos diferidos	13	14,162	524
Total pasivos corrientes		25,989	7,938
Pasivos no corrientes:			
Préstamos	10	7,084	8,553
Ingresos diferidos	13	605	7,915
Pasivos por impuestos diferidos	12	3	4
Total pasivos no corrientes		7,692	16,472
Total pasivos		33,681	24,410
Patrimonio:			
Capital social	15	6,061	6,061
Reserva legal		3,044	2,221
Utilidades retenidas		54,682	61,158
Total patrimonio		63,787	69,440
Total		97,468	93,850


Michel Deller K.
Gerente General


Angélica Simbaña
Contadora General

Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADOS DE RESULTADO INTEGRAL
(Expresada en dólares)

Años terminados en	Notas	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)			
Ingresos:			
Ingresos por inversiones	16	13,441	12,907
Ingresos por concesión de locales e islas	17	587	632
Participación en la ganancia de la asociada		1,179	651
Otros ingresos		131	168
Total		15,338	14,358
Gastos:			
Gastos por depreciación		(1,525)	(1,511)
Gastos por beneficios a empleado		(140)	(140)
Costos financieros	18	(471)	(558)
Contribuciones e impuestos		(1,637)	(1,169)
Seguros		(113)	(110)
Honorarios profesionales		(223)	(47)
Mantenimiento de edificios y equipos		(82)	(169)
Otros gastos		(360)	(244)
Total		(4,551)	(3,948)
Utilidad antes de impuesto a la renta.		10,787	10,410
Impuesto a la renta:			
Corriente	12	(2,151)	(2,181)
Diferido		-	1
Total		(2,151)	(2,180)
Utilidad del año y total resultado integral del año		8,636	8,230



Michel Deller K.
Gerente General



Angélica Simbaña
Contadora General

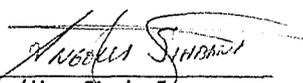
Ver políticas contables
y notas a los estados financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS EN DICIEMBRE 31, 2014 Y 2013
(Expresada en dólares)

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Total
(En miles de U.S. dólares)				
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
Utilidad del año	-	-	8,636	8,636
Dividendos declarados	-	-	(14,289)	(14,289)
Transferencia	-	823	(823)	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	6,061	3,044	54,682	63,787



 Michel Deller K.
 Gerente General



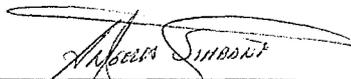
 Angélica Simbaña
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresada en dólares)

Años terminados en	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Flujos de efectivo de actividades de operación:		
Recibido de clientes y compañías relacionadas	13,024	17,048
Pagos a proveedores	(2,512)	(3,167)
Intereses pagados	(379)	(570)
Impuesto a la renta	(2,281)	(1,992)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	7,851	11,319
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Adquisición de propiedades de inversión y equipos	(349)	(3,989)
Precio de venta de propiedades de inversión	6,627	3,643
Incremento de proyecto inmobiliario en curso	(4,499)	(4,538)
Dividendos recibidos por inversión en asociada	665	
Incremento de otras cuentas por cobrar	(217)	(143)
Flujo neto de efectivo provisto (utilizado) por las actividades de inversión	2,925	(4,327)
Flujos de caja en actividades de financiamiento:		
Pago de deuda a largo plazo	(1,092)	(1,014)
Pago de obligaciones por pagar a relacionadas	(429)	(499)
Dividendos pagados a accionistas (Nota 15.4)	(9,421)	(5,371)
Flujo de efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	(10,942)	(6,884)
Efectivo y bancos:		
(Disminución) incremento neto del año	(166)	108
Saldos al comienzo del año	3,940	3,832
Saldos al fin del año	3,775	3,940


 Michel Deller K.
 Gerente General


 Angélica Simbaña
 Contadora General

Ver políticas contables
 y notas a los estados financieros.