

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Opinión

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 2016 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Fundamentos de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

Otro asunto

Los estados financieros de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron opiniones sin salvedades el 11 de marzo del 2016 y el 19 de marzo de 2015, respectivamente.

Asunto de énfasis

La Administración de la Compañía con posterioridad a la emisión de los estados financieros auditados, ajustó ciertos saldos por los años terminados el 31 de diciembre del 2015 y 2014. Nosotros revisamos los ajustes mencionados precedentemente y descritos en la Nota 16, los cuales fueron realizados por la Administración de la Compañía con la finalidad de que los estados financieros mencionados sean comparables con los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2016. Esta situación no modifica nuestra opinión.

Información presentada en adición a los estados financieros

La Administración es responsable por la preparación de información adicional, la cual comprende el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, pero no incluye el juego completo de estados financieros y nuestro informe de auditoría. Se espera que dicha información sea puesta a nuestra disposición con posterioridad a la fecha de este informe.

Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma.

En conexión con la auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer dicha información adicional cuando esté disponible y, al hacerlo, considerar si esta información contiene inconsistencias materiales en relación con los estados financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o si de otra forma parecería estar materialmente incorrecta.

Una vez que leamos el Informe anual de los Administradores a la Junta de Accionistas, si concluimos que existe un error material en esta información, tenemos la obligación de reportar dicho asunto a los encargados de la Administración de la Compañía.

Responsabilidad de la Administración de la compañía por los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno determinado por la Administración como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de reporte financiero de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si,

individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtuvimos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, evaluamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuros pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.



Quito, Abril 21, 2017
Registro No. 019



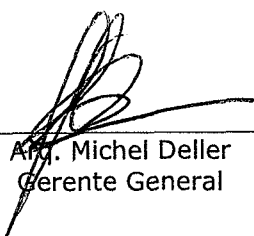
Jorge Brito
Socio
Licencia No. 21540

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

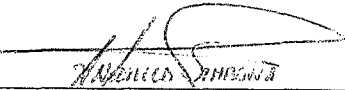
**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
ACTIVOS CORRIENTES:				
Efectivo y bancos	4	2,076	2,544	3,775
Otros activos financieros				1,328
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar	5	1,413	2,500	2,396
Inventario	6	637	39	
Otros		<u>97</u>	<u>101</u>	<u>86</u>
Total activos corrientes		<u>4,223</u>	<u>5,184</u>	<u>7,585</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES:				
Otros activos financieros	17	5,400	6,200	9,168
Propiedades y equipos		100	127	720
Propiedades de inversión	7	68,942	67,017	69,320
Inversiones en acciones		526	270	180
Proyectos inmobiliarios en curso				9,786
Otros activos	8	<u>679</u>	<u>693</u>	<u>709</u>
Total activos no corrientes		<u>75,647</u>	<u>74,307</u>	<u>89,883</u>
TOTAL		<u>79,870</u>	<u>79,491</u>	<u>97,468</u>

Ver notas a los estados financieros


Atty. Michel Deller
Gerente General

<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>	<u>Notas</u>	(Restablecidos)		
		<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>	<u>31/12/14</u>
		(en miles de U.S. dólares)		
PASIVOS CORRIENTES:				
Préstamos	9	1,187	775	467
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	10	9,046	2,359	7,967
Anticipo de clientes	6	598		
Ingresos diferidos	12	273	256	382
Pasivos por impuestos corrientes	11	<u>1,308</u>	<u>2,471</u>	<u>1,187</u>
Total pasivos corrientes		<u>12,412</u>	<u>5,861</u>	<u>10,003</u>
PASIVOS NO CORRIENTES:				
Préstamos	9	4,740	6,308	9,290
Ingresos diferidos	12	735	626	14,385
Pasivos por impuestos diferidos	11	<u>3,837</u>	<u>3,946</u>	<u>4,101</u>
Total pasivos no corrientes		<u>9,312</u>	<u>10,880</u>	<u>27,776</u>
Total pasivos		<u>21,724</u>	<u>16,741</u>	<u>37,779</u>
PATRIMONIO:	14			
Capital social		6,061	6,061	6,061
Reserva legal		3,044	3,044	3,044
Utilidades retenidas		<u>49,041</u>	<u>53,645</u>	<u>50,584</u>
Total patrimonio		<u>58,146</u>	<u>62,750</u>	<u>59,689</u>
TOTAL		<u>79,870</u>	<u>79,491</u>	<u>97,468</u>

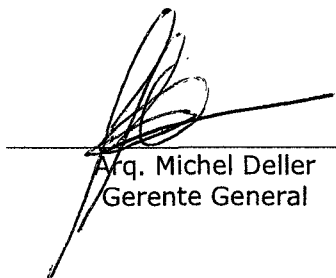

 CPA Angélica Simbaña
 Contadora General

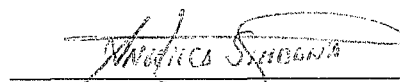
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Notas</u>	(Restablecido)	
	Año terminado	
	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
(en miles de U.S. dólares)		
INGRESOS:		
Ingresos por venta de bienes		16,233
Ingresos por regalías	12,665	13,526
Ingresos por concesión de locales	303	461
Ingresos por arrendamientos	26	34
Otros ingresos	<u>17</u>	<u>233</u>
Total	<u>13,011</u>	<u>30,487</u>
COSTOS Y GASTOS:		
Costos de ventas		(11,655)
Gastos por depreciación	(1,289)	(1,422)
Contribuciones e impuestos	(1,352)	(923)
Honorarios profesionales	(258)	(161)
Otros gastos de administración	(687)	(834)
Costos financieros	15 <u>(333)</u>	<u>(469)</u>
Total	<u>3,919</u>	<u>15,464</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	<u>9,092</u>	<u>15,023</u>
Ingreso (gasto) por impuesto a la renta:		
Corriente	(2,261)	(3,481)
Diferido	<u>109</u>	<u>155</u>
Total	<u>(2,152)</u>	<u>(3,326)</u>
UTILIDAD DEL AÑO Y TOTAL RESULTADO INTEGRAL	<u>6,940</u>	<u>11,697</u>

Ver notas a los estados financieros

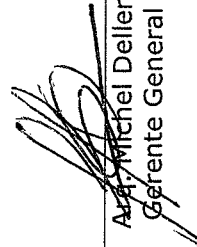

Arq. Michel Deller
Gerente General

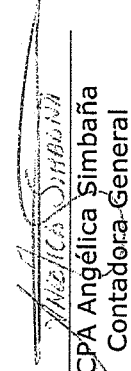

CPA Angélica Simbaña
Contadora General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

	Capital social	Reserva legal	Utilidades retenidas	Utilidades retenidas PCGA anteriores ... (en miles de U.S. dólares) ...	Por adopción de NIIF	Utilidad del año	Total
Saldos al 31 de diciembre del 2014, previamente reportado Ajustes (Nota 16)	6,061	3,044	4,405 (4,098)	7,125	34,516	8,636	63,787 (4,098)
Saldos al 31 de diciembre del 2014, restablecidos	6,061	3,044	307	7,125	34,516	8,636	59,689
Utilidad del año, restablecida (Nota 16)			91		(91)	11,697	11,697
Transferencia Dividendos pagados						(8,636)	(8,636)
Saldos al 31 de diciembre del 2015, Restablecidos	6,061	3,044	398	7,125	34,425	11,697	62,750
Utilidad del año Dividendos pagados						6,940 (11,544)	6,940 (11,544)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	6,061	3,044	398	7,125	34,425	7,093	58,146
Ver notas a los estados financieros							


Michel Deller
Gerente General

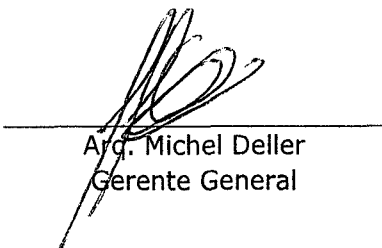

CPA Angélica Simbaña
Contadora General

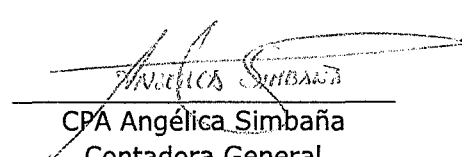
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016**

<u>Nota</u>	<u>31/12/16</u>	<u>31/12/15</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	13,924	15,983
Pagos a proveedores y a empleados	(1,299)	(1,567)
Impuesto a la renta	(3,424)	(2,173)
Otros ingresos	<u>132</u>	<u>423</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>9,333</u>	<u>12,666</u>
FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Disminución (incremento) de activos financieros	(256)	591
Adquisición de propiedades de inversión	<u>(3,175)</u>	
Flujo de efectivo proveniente de (utilizado en) actividades de inversión	<u>(3,431)</u>	<u>591</u>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Incremento (disminución) en obligaciones por pagar	(1,157)	255
Dividendos pagados	<u>(5,213)</u>	<u>(14,743)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de financiamiento	<u>(6,370)</u>	<u>(14,488)</u>
EFFECTIVO Y BANCOS:		
Incremento (disminución) neta	(468)	(1,231)
Saldos al comienzo del año	<u>2,544</u>	<u>3,775</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>2,076</u>	<u>2,544</u>

Ver notas a los estados financieros


Arc. Michel Deller
Gerente General


CPA Angélica Simbaña
Contadora General