

**URBANIZADORA
NACIONES UNIDAS S.A.**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2017

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

SECCIÓN I: INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

- Dictamen de los auditores independientes
- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

SECCIÓN II: INFORME SOBRE LA REVISIÓN POR PARTE DEL AUDITOR EXTERNO DE LAS MEDIDAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

SECCIÓN I

INFORME DE AUDITORÍA INDEPENDIENTE

DICTAMEN DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Accionistas

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Quito, Ecuador

Opinión:

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**, los cuales incluyen el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2017, y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo, por el año terminado en esa fecha, y un resumen de las políticas contables más significativas y otra información financiera explicativa (Expresados en USDólares).
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la imagen fiel del patrimonio y de la situación financiera de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.** al 31 de diciembre de 2017, así como de los resultados de sus operaciones y de los flujos de efectivo correspondientes al ejercicio anual terminado en dicha fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Base de la opinión:

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades con relación con esas normas se detallan más adelante en "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de la Compañía de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras otras responsabilidades éticas de conformidad con estos requerimientos. Creemos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis:

4. Los estados financieros correspondientes al período terminado al 31 de diciembre de 2016, que se presentan con fines comparativos, fueron auditados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 21 de abril de 2017.

Asuntos clave de auditoría:

5. Asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, a nuestro juicio profesional, fueron de mayor importancia en nuestra auditoría de los estados financieros del período actual. Estos asuntos fueron cubiertos en el contexto de nuestra auditoría de los estados financieros en su conjunto, y en la formación de nuestra opinión al respecto, sin expresar una opinión por separado sobre los mismos.
6. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

PBX +593 4 2367833 • Telf. 2361219 • E-mail pkf@pkfecuador.com • www.pkfecuador.com
Av. 9 de Octubre 1911 y Los Ríos, Edif. Finansur, piso 12 Of. 2 • P.O. Box 09-04-763 • Guayaquil

Teléfonos +593 2 2263959 • 2263960 • 2256814 • E-mail pkfuio@pkfecuador.com
Av. República de El Salvador 836 y Portugal, Edif. Prisma Norte, piso 4, Of. 404 • Quito

PKFECUADOR & Co. es una Firma Miembro de PKF International Limited, una red de Firmas legalmente independientes. Ni las otras Firmas Miembro, ni las Firmas corresponsales de la red, ni PKF International Limited, son responsables ni aceptan obligación alguna por el trabajo o asesoramiento que PKFECUADOR & Co. provee a sus clientes.



Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

7. La Administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Esta responsabilidad incluye el diseño, implementación y mantenimiento del control interno que permita la elaboración de estados financieros libres de incorrecciones materiales, debido a fraude o error.
8. 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 el negocio en marcha, a menos que pretenda liquidar la empresa o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
9. La Administración es responsable de supervisar el proceso de generación de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados Financieros:

10. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrecciones materiales, ya sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto nivel de seguridad, pero no es una garantía de que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detectará una incorrección material cuando exista. Una incorrección puede surgir por fraude o error, y se considera material si, de forma individual o conjunta, es razonable esperar que influya en las decisiones económicas de los usuarios sobre los estados financieros.
11. Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos el juicio profesional y mantenemos el escepticismo profesional durante toda la auditoría. Asimismo:
 - 11.1. Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrecciones materiales en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría que responden a esos riesgos, y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material por fraude es más alto que para una resultante de error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, tergiversaciones, o la anulación del control interno.
 - 11.2. Obtuvimos un entendimiento 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.
 - 11.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.

- 11.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre significativa relacionada con eventos o condiciones que puedan aportar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Si llegamos a la conclusión de que existe una incertidumbre significativa, tenemos la obligación de llamar la atención en nuestro informe de auditoría de las revelaciones relacionadas en los estados financieros o, si tales revelaciones son insuficientes, modificar nuestra opinión. 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 causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.
- 11.5. Evaluamos la presentación, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan razonablemente las transacciones y eventos subyacentes.
12. Hemos comunicado a la Administración, entre otros asuntos, el alcance previsto, el cronograma y los hallazgos significativos de auditoría, así como las deficiencias significativas de control interno que fueron identificadas durante nuestra auditoría.
13. También le hemos proporcionado a la Administración una declaración sobre el cumplimiento de los requerimientos éticos relevantes en relación con la independencia, y hemos comunicado todas las relaciones y otros asuntos que puedan razonablemente ser considerados para influir en nuestra independencia, y en su caso, las salvaguardas correspondientes.
14. De los asuntos comunicados a la Administración, determinamos aquellos asuntos que eran de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría a menos que la ley o el reglamento impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente inusuales, determinamos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro informe, porque de hacerlo, sería razonable pensar que las consecuencias adversas serían mayores que los beneficios de interés público de dicha comunicación.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

15. De conformidad con el artículo 102 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, estamos obligados a opinar sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía en su calidad de sujeto pasivo. Nuestra opinión al respecto se emitirá en un informe por separado.

PKF Ecuador & Co.

26 de febrero de 2018
Guayaquil, Ecuador

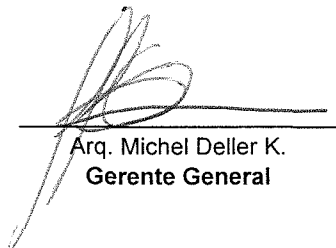


Manuel García
Superintendencia de Compañías, Valores
y Seguros No.02

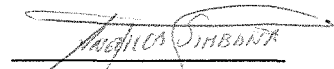
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**

(Expresados en USDólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
<u>ACTIVOS</u>		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota G)	2.702.026	2.076.112
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota H)	47.838	67.129
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota U)	1.866.522	714.737
Otras cuentas y documentos por cobrar no relacionados (Nota I)	707.476	727.916
Inventarios (Nota J)	623.972	636.896
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	5.947.834	4.222.790
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedad y equipo (Nota K)	76.977	100.677
Propiedades de inversión (Nota L)	68.975.988	68.941.470
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota U)	3.600.000	5.400.000
Inversiones en acciones (Nota M)	619.641	525.721
Otros activos no corrientes (Nota N)	664.853	679.333
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	73.937.459	75.647.201
TOTAL DE ACTIVOS	79.885.293	79.869.991
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota O)	501.238	1.065.650
Cuentas y documentos por pagar no relacionados		16.243
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota U)	995.116	7.633.297
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota P)	2.557.938	2.826.011
Pasivos por ingresos diferidos (Nota Q)	228.761	272.663
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	4.283.053	11.813.864
PASIVOS NO CORRIENTE:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota O)	4.740.266	4.740.266
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados (Nota P)	598.125	598.125
Pasivos por ingresos diferidos (Nota Q)	618.385	735.303
Pasivos por impuestos diferidos (Nota V)	3.728.019	3.837.190
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	9.684.795	9.910.884
PATRIMONIO (Nota R)		
Capital pagado	6.061.011	6.061.011
Reserva legal	3.043.757	3.043.757
Reserva de capital	134	134
Revaluación Propiedades de Inversión	7.125.422	7.125.422
Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	34.424.725	34.424.725
Resultados acumulados	15.262.396	7.490.194
TOTAL PATRIMONIO	65.917.445	58.145.243
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	79.885.293	79.869.991



Arq. Michel Deller K.
Gerente General



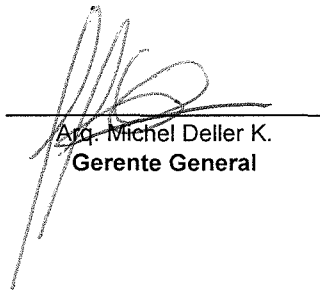
CPA. Angélica Simbaña C.
Contadora General



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota S)	13.317.007	12.965.064
GASTOS OPERACIONALES		
Gastos administrativos (Nota T)	2.939.611	3.324.428
UTILIDAD OPERACIONAL	10.377.396	9.640.636
OTROS INGRESOS Y GASTOS		
Otros ingresos	289.043	43.379
Gastos financieros	460.602	344.122
Otros gastos	195.723	247.276
	(367.282)	(548.019)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	10.010.114	9.092.617
Impuesto a la renta (Nota W)	2.347.083	2.262.387
Impuesto diferido (Nota V)	109.171	108.822
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7.772.202	6.939.052
UTILIDAD DEL EJERCICIO POR ACCIÓN		
De operaciones continuas	1,28	1,14
Basico		



Abg. Michel Deller K.
Gerente General



CPA. Angélica Simbaña C.
Contadora General

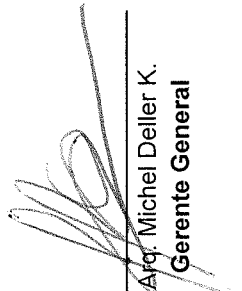
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

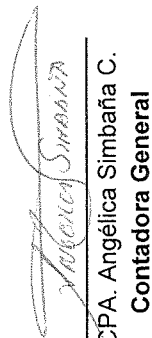
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

(Expresados en USDólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Revaluación Activos fijos	Resultados Adopción NIIF	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2016	6.061.011	3.043.757	134	7.125.422	34.424.725	12.094.724
Distribución de dividendos						(11.543.582)
Utilidad del ejercicio						6.939.052
Saldo al 31 de diciembre de 2016	6.061.011	3.043.757	134	7.125.422	34.424.725	7.490.194
Utilidad del ejercicio						7.772.202
Saldo al 31 de diciembre de 2017	6.061.011	3.043.757	134	7.125.422	34.424.725	15.262.396


 Arq. Michel Deller K.
Gerente General

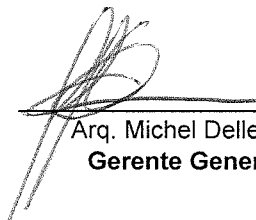

 -CPA. Angélica Simbaña C.
Contadora General

Vea notas a los estados financieros

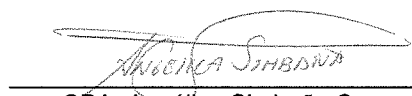
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2017	2016
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	19.585.727	16.040.741
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(12.100.020)	(6.160.628)
Otros ingresos	289.043	43.379
Otros gastos	(656.325)	(591.398)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	7.118.425	9.332.094
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedad, planta y equipo	(5.834.179)	(3.173.838)
Inversiones	(93.920)	(255.677)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(5.928.099)	(3.429.515)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos		(5.213.394)
Préstamos pagados a instituciones financieras	(564.412)	(1.156.254)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(564.412)	(6.369.648)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	625.914	(467.069)
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2.076.112	2.543.181
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	2.702.026	2.076.112



Arq. Michel Deller K.
Gerente General



CPA. Angélica Simbaña C.
Contadora General



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en USDólares)

	Años terminados al	
	31 de diciembre de	
	2017	2016
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	7.772.202	6.939.052
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	1.328.603	1.289.662
Depreciación de propiedad y equipo	38.180	38.180
Amortización	119.458	110.933
Bajas de propiedades de inversión	4.471.058	
Ingresos diferidos	(160.820)	(34.700)
Impuestos diferidos	(109.171)	(108.821)
	<u>13.459.510</u>	<u>8.234.306</u>
CAMBIOS NETOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:		
Cuentas y documentos por cobrar	568.488	1.780.423
Inventarios	12.924	
Cuentas y documentos por pagar	(6.922.497)	(682.635)
	<u>(6.341.085)</u>	<u>1.097.788</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>7.118.425</u>	<u>9.332.094</u>


 Arq. Michel Deller K.
Gerente General


 CPA. Angélica Simbaña C.
Contadora General

