

**URBANIZADORA
NACIONES UNIDAS S.A.**

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2018

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 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos expresan, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.** al 31 de diciembre de 2018, 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 la sección "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 Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA, por sus siglas en inglés), y hemos cumplido nuestras 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.

Asuntos clave de auditoría:

4. 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. No hemos identificado asuntos clave de auditoría que deban ser informados.

Responsabilidades de la Administración sobre los Estados Financieros:

5. 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.

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.



6. 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 Compañía o cesar operaciones, o no tenga otra alternativa más realista que hacerlo.
7. 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:

8. 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.
9. 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:
 - 9.1. 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.
 - 9.2. 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.
 - 9.3. Evaluamos la idoneidad de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y revelaciones relacionadas realizadas por la Administración.
 - 9.4. Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, no 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.

- 9.5. 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.
10. Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requisitos legales y reglamentarios:

11. 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 K Co.

20 de marzo de 2019
Guayaquil, Ecuador



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

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

(Expresados en US Dólares)

Al 31 de diciembre de

2018

2017

ACTIVOS**ACTIVOS CORRIENTES:**

Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	3,546,891	2,702,026
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	70,973	47,838
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota T)	3,496,681	3,666,522
Otras cuentas y documentos por cobrar	25,119	628,037
Inventarios (Nota I)	611,049	623,972
Servicios y otros pagos anticipados (Nota J)	321,362	79,439
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	8,072,075	7,747,834

ACTIVOS NO CORRIENTES:

Propiedades y equipos (Nota K)	54,126	76,977
Propiedades de inversión (Nota L)	67,556,853	68,975,988
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota T)	93,920	1,800,000
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota M)	801,918	619,641
Otros activos no corrientes (Nota N)	650,374	664,853
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	69,157,191	72,137,459
TOTAL DE ACTIVOS	77,229,266	79,885,293

PASIVOS Y PATRIMONIO**PASIVOS CORRIENTES:**

Obligaciones con instituciones financieras (Nota O)	1,000,000	501,238
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	36	
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota T)		995,116
Otras obligaciones corrientes (Nota P)	2,084,660	2,557,938
Pasivos por ingresos diferidos (Nota Q)	204,910	228,761
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	3,289,606	4,283,053

PASIVOS NO CORRIENTES:

Obligaciones con instituciones financieras (Nota O)	3,240,266	4,740,266
Otras cuentas y documentos por pagar no relacionados	598,125	598,125
Pasivos por ingresos diferidos (Nota Q)	536,532	618,385
Pasivos por impuestos diferidos (Nota R)	4,606,751	3,728,019
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	8,981,674	9,684,795

PATRIMONIO (Nota S)

Capital social	6,061,011	6,061,011
Reserva legal	3,043,757	3,043,757
Reserva de capital	134	134
Superávit por revaluación	7,125,422	7,125,422
Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	34,424,725	34,424,725
Resultados acumulados	14,302,937	15,262,396
TOTAL PATRIMONIO	64,957,986	65,917,445
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	77,229,266	79,885,293



Arq. Michel Deller K.
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



Vea notas a los estados financieros

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

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota U)	13,991,808	13,317,007
GASTOS OPERACIONALES (Nota V)	2,935,592	2,939,611
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Ingresos financieros	739	7,047
Otros ingresos (Nota W)	331,182	281,996
Gastos financieros	451,436	460,602
Otros gastos (Nota X)	491,662	195,723
	(611,177)	(367,282)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	10,445,039	10,010,114
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota Y)	3,035,571	2,347,083
Diferido (Nota R)	878,732	(109,171)
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	<u>6,530,736</u>	<u>7,772,202</u>



Arq. Michel Deller K.
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



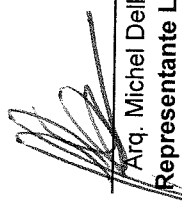
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

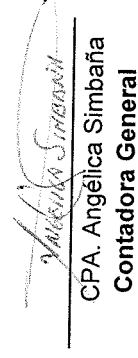
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO

AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017

(Expresados en US Dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Superávit por revaluación	Resultados acumulados provenientes de la adopción NIIF por primera vez	Resultados acumulados
Saldo al 1 de enero de 2017	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
Distribución de dividendos						(7,490,195)
Utilidad del ejercicio						6,530,736
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6,061,011	3,043,757	134	7,125,422	34,424,725	14,302,937


Arq. Michel Deller K.
Representante Legal

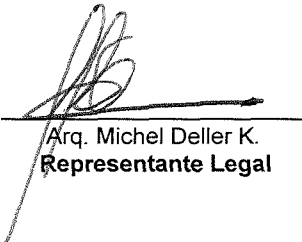

CPA. Angélica Simbaña
Contadora General

Veá notas a los estados financieros

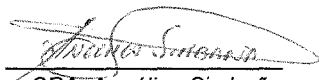
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes, neto	19,060,325	19,585,727
Efectivo pagado a proveedores y empleados, neto	(7,545,224)	(12,100,020)
Otros ingresos, neto	331,921	289,043
Otros gastos, neto	(943,098)	(656,325)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	10,903,924	7,118,425
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(1,291,428)	(5,834,179)
Ajuste método de valor patrimonial proporcional	(182,277)	
Inversiones corrientes		(93,920)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(1,473,705)	(5,928,099)
FLUJOS DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(7,490,195)	
Préstamos pagados a instituciones financieras	(1,001,238)	(564,412)
Préstamo a relacionada	(93,921)	
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(8,585,354)	(564,412)
AUMENTO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	844,865	625,914
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	2,702,026	2,076,112
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	3,546,891	2,702,026



Arq. Michel Deller K.
Representante Legal



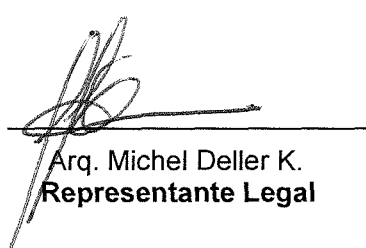
CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



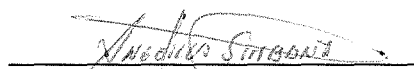
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO**

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2018	2017
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD DEL EJERCICIO	6,530,736	7,772,202
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	1,371,323	1,328,603
Depreciación de propiedad y equipo	22,851	23,700
Depreciación otros activos no corrientes	14,479	14,480
Bajas de propiedades de inversión	1,339,240	4,471,058
Deterioro de cuentas y documentos por cobrar	243	
Provisión regalías	406,242	119,458
Ingresos diferidos	(244,233)	(160,820)
Impuestos diferidos	878,732	(109,171)
	<u>10,319,613</u>	<u>13,459,510</u>
Variación de activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar	146,462	(1,132,494)
Inventarios	12,924	12,924
Otros activos, neto	1,754,753	1,700,982
Cuentas y documentos por pagar	(2,031,424)	(6,654,424)
Otras pasivos, neto	701,596	(268,073)
	<u>584,311</u>	<u>(6,341,085)</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>10,903,924</u>	<u>7,118,425</u>



Arq. Michel Deller K.
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General

