



URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Informe sobre el examen
de los estados financieros

Año terminado al
31 de diciembre de 2019

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 2019, 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 presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.** al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y 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 de acuerdo con esas normas se detallan más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor sobre la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el 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 el Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido constituye una base suficiente y apropiada para nuestra opinión.

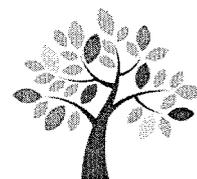
Asuntos clave de auditoría:

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.

PBX +593 4 2367833 • Fax +593 4 2361056 • 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

Tel +593 2 2263959 - 2263960 • Fax +593 2 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:

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.
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.

PKFECUADOR & Co.

PKF

- 9.4 Concluimos sobre la idoneidad del uso del supuesto de negocio en marcha y, en base a la evidencia de auditoría obtenida, si existe o no 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.

11 de marzo de 2020
Guayaquil, Ecuador

PKFECUADOR & Co.

Registro No. SC-RNAE-002



Manuel García Andrade
Socio

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA

(Expresados en US Dólares)

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVOS		
ACTIVOS CORRIENTES:		
Efectivo y equivalentes al efectivo (Nota H)	1,331,133	3,546,891
Cuentas y documentos por cobrar no relacionados	71,857	70,973
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota R)	979,758	3,496,681
Otras cuentas y documentos por cobrar	17,050	25,119
Inventarios (Nota I)	611,049	611,049
Servicios y otros pagos anticipados	79,335	321,362
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES	3,090,182	8,072,075
ACTIVOS NO CORRIENTES:		
Propiedades, planta y equipo	34,047	54,126
Propiedades de inversión (Nota J)	66,400,931	67,556,853
Cuentas y documentos por cobrar relacionados (Nota R)		93,920
Inversiones en instrumentos de patrimonio (Nota K)	970,356	801,918
Otros activos no corrientes (Nota L)	635,895	650,374
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES	68,041,229	69,157,191
TOTAL ACTIVOS	71,131,411	77,229,266
PASIVOS Y PATRIMONIO		
PASIVOS CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota M)	1,000,000	1,000,000
Cuentas y documentos por pagar no relacionados	282	36
Cuentas y documentos por pagar relacionados (Nota R)	1,844,463	
Otras obligaciones corrientes (Nota L)	2,309,866	2,084,660
Pasivos de contratos (Nota P)	165,254	204,910
TOTAL PASIVOS CORRIENTES	5,319,865	3,289,606
PASIVOS NO CORRIENTES:		
Obligaciones con instituciones financieras (Nota M)	2,240,266	3,240,266
Anticipos de clientes (Nota O)	598,125	598,125
Pasivo de contratos (Nota P)	456,689	536,532
Pasivo por impuesto diferido (Nota Q)	4,468,750	4,606,751
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES	7,763,830	8,981,674
PATRIMONIO (Nota S)		
Capital social	6,061,011	6,061,011
Reserva legal	3,043,757	3,043,757
Resultados acumulados	48,942,948	55,853,218
TOTAL PATRIMONIO	58,047,716	64,957,986
TOTA PASIVOS Y PATRIMONIO	71,131,411	77,229,266



ATA. Michel Deller K.
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



Vea notas a los estados financieros

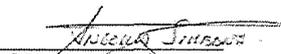
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS (Nota T)	14,143,019	13,991,808
GASTOS ADMINISTRATIVOS (Nota U)	3,161,307	2,935,592
UTILIDAD OPERACIONAL	10,981,712	11,056,216
OTROS INGRESOS Y GASTOS:		
Ingresos financieros	7,667	739
Otros ingresos (Nota V)	201,212	331,182
Gastos financieros	395,842	451,436
Otros gastos (Nota W)	524,694	491,662
	(711,657)	(611,177)
UTILIDAD ANTES DEL IMPUESTO A LA RENTA	10,270,055	10,445,039
Impuesto a la renta:		
Corriente (Nota X)	3,015,388	3,035,571
Diferido (Nota Q)	-138,000	878,732
UTILIDAD NETA Y RESULTADO INTEGRAL DEL EJERCICIO	7,392,667	6,530,736


 Arq. Michel Deller K.
 Representante Legal

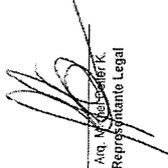

 CPA. Angélica Simbaña
 Contadora General



Vea notas a los estados financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
 (Expresados en US Dólares)

	Capital social	Reserva legal	Reserva de capital	Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez	Resultados acumulados	Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores	Total
Saldo al 1 de enero de 2018	6,081,011	3,043,757	134	41,550,147	15,282,386		56,812,677
Distribución de dividendos					-7,490,195		-7,490,195
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					6,530,738		6,530,738
Saldo al 31 de diciembre de 2018	6,081,011	3,043,757	134	41,550,147	14,302,937		55,853,216
Distribución de dividendos					(14,302,937)		(14,302,937)
Utilidad neta y resultado integral del ejercicio					7,392,667		7,392,667
Saldo al 31 de diciembre de 2019	6,081,011	3,043,757	134	41,550,147	7,392,667		48,942,916


 Aq. V. Desiderio K.
 Representante Legal


 CPA. Angélica Simbala
 Contadora General



Ver notas a los estados financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

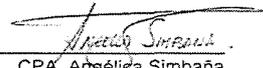
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

(Expresados en US Dólares)

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2019	2018
ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Efectivo recibido de clientes	14,143,903	19,060,325
Efectivo pagado a proveedores y terceros	(2,068,050)	(7,727,501)
Otros gastos, neto	(711,657)	(611,177)
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	11,364,196	10,721,647
ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades de inversión	(215,401)	(1,291,428)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN	(215,401)	(1,291,428)
ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Pago de dividendos	(12,458,474)	(7,490,195)
Incrementos (disminuciones) préstamos bancos, neto	(1,000,000)	(1,001,238)
Incrementos (disminuciones) préstamos partes relacionadas, neto	93,921	(93,921)
EFFECTIVO NETO USADO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	(13,364,553)	(8,585,354)
AUMENTO (DISMINUCIÓN) DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	(2,215,758)	844,865
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL INICIO DEL AÑO	3,546,891	2,702,026
SALDO DEL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO AL FINAL DEL AÑO	1,331,133	3,546,891



Araceli Deller K.
Representante Legal



CPA. Angélica Simbaña
Contadora General



Vea 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	
	2019	2018
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO CON EL EFECTIVO DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
UTILIDAD NETA DEL EJERCICIO	7,392,667	6,530,736
Ajustes por:		
Depreciación de propiedades de inversión	1,371,323	1,371,323
Depreciación de propiedades, planta y equipo	20,079	22,851
Depreciación de otros activos no corrientes	14,480	14,479
Bajas de propiedades de inversión		1,339,240
Deterioro de cuentas y documentos por cobrar	785	243
Ganancia en inversiones	(168,438)	(182,277)
Provisión de regalías	83,862	406,242
Apropiación de ingresos diferidos	(216,985)	(244,233)
Impuestos diferidos	(138,000)	878,732
	<u>8,359,773</u>	<u>10,137,336</u>
Variación en activos y pasivos corrientes:		
Cuentas y documentos por cobrar, neto	2,515,254	146,462
Inventarios		12,924
Otros activos, neto	166,234	1,754,753
Cuentas y documentos por pagar, neto	225,450	(2,031,424)
Otras pasivos, neto	97,485	701,596
	<u>3,004,423</u>	<u>584,311</u>
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN	<u>11,364,196</u>	<u>10,721,647</u>



Arq. Michel Deller K.
Representante Legal



CFA. Angélica Simbaña
Contadora General



