



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Noruega 210 y Suiza Edif Coopseguros Piso 4 • Telfs (593-2) 256-406 / 254-546 / 271-584 / 271-691
Fax 465-804 • Casilla 183C-Suc 15 • E-mail almeida@punto net ec Quito - Ecuador

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

11 de julio del 2001

A los señores accionistas de

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

1. Hemos auditado el Balance General adjunto de Urbanizadora Naciones Unidas, S.A., al 31 de diciembre del 2000 y los correspondientes Estados de Pérdidas y Ganancias, de Evolución del Patrimonio y de Flujo de Fondos por el año terminado en esa fecha. Estos Estados Financieros son responsabilidad de la Administración de la Compañía. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre los mismos, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo con normas de auditoría generalmente aceptadas. Estas normas requieren que una auditoría sea diseñada y realizada para obtener certeza razonable de si los Estados Financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el exâmen, basándose en pruebas, de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros. Consideramos que nuestra auditoría provee una base razonable para expresar una opinión.
3. En nuestra opinión, los Estados Financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanizadora Naciones Unidas, S.A. al 31 de diciembre del 2000 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en dicha fecha de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA

Noruega 210 y Suiza Edif Coopseguros Piso 4 • Telfs (593-2) 256-406 / 254-546 / 271-584 / 271-691
Fax 465-804 • Casilla 183C-Suc 15 • E-mail almeida@punto net ec Quito - Ecuador

4. En la Nota 1 se describe las condiciones económicas que ocurrieron en el país durante el año 2000 y las medidas tomadas por las autoridades en el lapso de tiempo señalado, llegando entre otras a reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses. También, debido a que no se cuenta aun con suficientes elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la compañía, los Estados Financieros adjuntos deben ser leídos a la luz de las circunstancias que allí se describen.

Almeida & Asociados
Auditores y Asesores, Cía. Ltda.
No. de registro en la Superintendencia
de Compañías No. 166

Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo

C.P.A. Carlos Andino P.
Socio
Registro Nacional No. 12140

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

| ACTIVO | | PASIVO Y PATRIMONIO | |
|---------------------------------|----------------------|--|----------------------|
| ACTIVO CORRIENTE | | PASIVO CORRIENTE | |
| Caja y bancos | 443,394.28 | Cuentas por pagar | 411,166.84 |
| Inversiones financieras | 9,466,778.58 | Intereses por pagar | 254,137.64 |
| Documentos y cuentas por cobrar | | Provision beneficios sociales | 373.48 |
| Cuentas por cobrar | 10,887.69 | Impuestos e IESS por pagar | <u>81,430.65</u> |
| Anticipo a terceros | 54,585.96 | Total Pasivo Corriente | <u>747,108.61</u> |
| Otras cuentas por cobrar | <u>853,354.87</u> | 918,828.52 | |
| Pagos anticipados | <u>26,104.10</u> | PASIVO A LARGO PLAZO | |
| Total del activo corriente | 10,855,105.48 | Cuentas y documentos por pagar | <u>10,165,505.49</u> |
| ACTIVO FIJO | 16,057,724.61 | Total pasivo a largo plazo | <u>10,165,505.49</u> |
| OTROS ACTIVOS | 315,727.00 | Total pasivos | 10,912,614.10 |
| Total del Activo | <u>27,228,557.09</u> | PATRIMONIO (ver estado adjunto) | 16,315,942.99 |
| | | Total Pasivo y Patrimonio | <u>27,228,557.09</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | | |
|--|--------------|------------------|
| Ingresos | | |
| Ingresos | 3,604,490.66 | 3,604,490.66 |
| | <hr/> | |
| Gastos | | |
| Mantenimiento | (856,373.04) | |
| Publicidad | (310,866.62) | |
| Gastos legales | (193,574.92) | |
| Depreciaciones y amortizaciones | (712,019.81) | |
| Gasto terrazas | (25,338.59) | |
| Financieros | (725,197.42) | |
| Diferencial cambiario | (313,585.98) | |
| Otros ingresos (gastos), neto | (331,073.24) | (3,468,029.62) |
| | <hr/> | <hr/> |
| Utilidad del ejercicio | | 136,461.04 |
| 15% Participación trabajadores en las en las utilidades | | (20,469.16) |
| Impuesto a la renta | | (28,997.97) |
| | | <hr/> |
| Utilidad (Pérdida) neta, del ejercicio | | <u>86,993.91</u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los Estados
Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)

| | Capital social | Reserva por valuación | Reserva de capital | Reservas | Reserva por revalorización del patrimonio | Reexpresión monetaria | Utilidades acumuladas | Total |
|--|------------------|-----------------------|---------------------|-----------------|---|-----------------------|-----------------------|----------------------|
| Saldos al 1 de enero de 2000 (1) | 80,319.56 | - | - | 8,817.29 | 1,200,734.90 | - | 770,928.89 | 2,060,800.64 |
| Distribucion utilidades 1999 | - | - | - | - | - | - | (42,277.48) | (42,277.48) |
| Ajuste resultados años anteriores | - | - | - | - | - | - | 29.20 | 29.20 |
| Ajuste al 31 de marzo del 2000 de los activos no monetarios del patrimonio, provenientes de ejercicios anteriores, por el índice corrector de brecha entre inflación y devaluación del sucre, según la NEC 17. | - | - | - | - | - | - | - | - |
| Reserva por valuacion de Activos fijos | - | 10,800,000.00 | - | - | 1,211,879.10 | 1,512,382.65 | 686,134.96 | 3,410,396.71 |
| Transferencia a la cuenta Reserva de Capital requerida por la NEC 17 | - | - | 3,924,996.65 | - | (2,412,614.00) | (1,512,382.65) | - | 0.00 |
| Utilidad del año | - | - | - | - | - | - | 86,993.92 | 86,993.92 |
| Saldo al 31 de diciembre de 2000 | <u>80,319.56</u> | <u>10,800,000.00</u> | <u>3,924,996.65</u> | <u>8,817.29</u> | <u>-</u> | <u>-</u> | <u>1,501,809.49</u> | <u>16,315,942.99</u> |

(1) El capital social está representado por 2,007,989 acciones de valor nominal de USD.0,04 cada una

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2000
(Expresado en dólares estadounidenses)**

| | | |
|---|---------------------|--|
| Flujo de fondos generados por actividades de operación: | | |
| Utilidad (Pérdida) neta el ejercicio | 86,993.92 | |
| Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos: | | |
| Ajuste resultados años anteriores | 29.20 | |
| Depreciación | <u>802,019.83</u> | 889,042.95 |
| Cambios en activos y pasivos: | | |
| Inversiones corrientes | (9,466,778.58) | |
| Cuentas y documentos por cobrar | (139,455.88) | |
| Otros activos corrientes | (26,104.10) | |
| Proveedores | 319,318.40 | |
| Documentos y cuentas por pagar | 254,137.64 | |
| Provisiones sociales x pagar | 336.72 | |
| Obligación IESS e Imptos | 66,173.05 | |
| Otras cuentas por pagar | <u>(75,264.36)</u> | <u>(9,067,637.11)</u> |
| Fondos netos generados en las operaciones | | (8,178,594.16) |
| Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión: | | |
| Incremento de Propiedad, planta y equipo | <u>(90,000.00)</u> | (90,000.00) |
| Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento: | | |
| Pago a accionistas | (42,277.48) | |
| Documentos y cuentas por pagar | <u>8,523,505.49</u> | <u>8,481,228.01</u> |
| Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año | | <u>212,633.85</u> <u>230,760.48</u> |
| Efectivo al fin del año | | <u><u>443,394.33</u></u> |

Las notas explicativas anexas 1 a 10 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2000**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 12 de febrero de 1976. Su objeto principal es de comprar, vender, lotizar; y en general, adquirir a cualquier título bienes inmuebles; construir casas y edificios, para darlos en arrendamiento o venderlos; administrar bienes inmuebles, arrendar departamentos y apartoteles amoblados o sin amoblar ; para el cumplimiento de actos comerciales o industriales permitidos por la Ley que tengan relación con el objeto social de la misma.

En los últimos años las condiciones económicas del país han sufrido un proceso de deterioro progresivo caracterizado, entre otros, por altas tasas de inflación y devaluación del sucre, crisis generalizada del sistema bancario y financiero, acceso restringido a líneas internacionales de crédito, fuerte caída de la actividad económica del país y, por ende, disminución en el nivel de empleo de mano de obra. El 13 de marzo del 2000 el Congreso Nacional aprobó la Ley de Transformación Económica del Ecuador mediante Registro Oficial No 34, la cual estableció el canje de los sucres en circulación por dólares estadounidenses a una tasa de S/ 25.000 por USD. 1. Las autoridades establecieron que, previo la conversión de la contabilidad a dólares, las empresas deben ajustar el valor de sus activos y pasivos no monetarios y del patrimonio para corregir el efecto de la brecha acumulada entre la inflación local y la devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense hasta el 31 de marzo del 2000; el referido mecanismo de ajuste consta en la Norma Ecuatoriana de Contabilidad (NEC) 17 - Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización, publicada en el Registro Oficial No 57 del 13 de abril del 2000. Con posterioridad al cambio de la unidad monetaria, los precios de los bienes y servicios transados localmente continuaron un proceso de ajuste progresivo, lo cual ha determinado todavía incrementos en el índice general de precios al consumidor entre abril y diciembre del 2000. Las autoridades estiman que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación, se reducirán al tiempo en que se prevé una recuperación de la actividad económica global del país. No se cuenta aún con todos los elementos que permitan prever razonablemente la evolución futura de la economía nacional y, por tanto, su incidencia sobre la posición económica y financiera de la Compañía.

Principalmente con motivo de las referidas condiciones económicas, la compañía ha generado en el año 2000 una utilidad de USD.86.993,91

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**

(Véase página siguiente)

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(Continuación)**

a. Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con base a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC) y están basados en el costo histórico, modificados para inventarios, propiedad planta y equipos, inversiones en acciones y patrimonio de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17, según se describe más adelante.

Debido al cambio en la unidad monetaria explicada en la Nota 1, los Estados Financieros adjuntos expresados en dólares estadounidenses no son compatibles con los Estados Financieros del ejercicio 1999, expresados en sucres. Por este motivo, la compañía no presenta en los Estados Financieros adjuntos la información comparativa del ejercicio anterior, requerida por la NEC 1.

b. Ajuste y conversión a dólares estadounidenses

Las cuentas de la compañía que fueron llevadas en sucres hasta el 31 de marzo del 2000, han sido ajustados y convertidas a dólares estadounidenses mediante procedimientos establecidos en la NEC 17 Conversión de Estados Financieros para Efectos de Aplicar el Esquema de Dolarización. Dicha norma establece los siguientes procedimientos de ajuste y conversión:

1. Ajuste por inflación de los activos, pasivos no monetarios y del patrimonio por el período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000;
2. Reexpresión de los activos no monetarios y del patrimonio mediante la aplicación de un índice especial de corrección de brecha entre la inflación y devaluación del sucre con respecto al dólar estadounidense.
 - a) La reexpresión acumulada que resulte entre el 30 de noviembre de 1991 o fecha de origen de cada partida en el caso de ser posterior al 30 de noviembre de 1991 y el 31 de diciembre de 1999 se denomina Brecha uno y,
 - b) la reexpresión acumulada que resulta entre el 1 de enero y 31 de marzo del 2000 se denomina Brecha dos.
3. Una vez aplicados los procedimientos mencionados en los dos párrafos previos, se aplicará a cada ítem su comparación con el valor de mercado o de su recuperación, ajustándose a este valor según aplique.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**
(continuación)

4. Conversión a dólares estadounidenses de los saldos ajustados al 31 de marzo del 2000 de los Estados Financieros según procedimientos descritos arriba, a la tasa de cambio de S/.25,000 por USD.1, establecida oficialmente.

Las contrapartidas de los ajustes mencionados en los numerales 1. y 2.b) son cargados a la cuenta Resultado por exposición a la inflación (REI) del estado de evolución del patrimonio. Las contrapartidas de los ajustes mencionados en el numeral 2.a) son cargados a la cuenta Reexpresión monetaria del patrimonio.

Para fines de conversión a dólares, los cargos a los resultados del período comprendido entre el 1 de enero y el 31 de marzo del 2000 originados en el costo de los bienes en existencia al cierre del ejercicio anterior, vendidos o dados de baja durante el período, y la amortización o depreciación del período de otros activos también en existencia al 31 de diciembre de 1999, se basan en el costo histórico o reexpresado que dichos activos tenían al cierre del ejercicio anterior, de acuerdo con las normas contables que rigieron a dicha fecha.

Con el objeto de elaborar la información para el estado de evolución del patrimonio y el estado de flujo de efectivo, la compañía procedió a dividir las partidas de los Estados Financieros al 1 de enero del 2000 que constaban en sucres para el tipo de cambio oficial de S/. 25.000 por cada USD.1. Esto es debido a que la contabilidad no proporciona equivalentes en dólares al inicio del ejercicio de las cuentas del activo, pasivo y patrimonio ni para las cuentas del estado de pérdidas y ganancias.

c. Ingresos y gastos

Se reconocen sobre la base de lo devengado.

d. Propiedades planta y equipos

Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda, menos la correspondiente depreciación acumulada.

El valor de los activos fijos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES**
(continuación)

La depreciación de los activos se registra con cargo a los costos y gastos del ejercicio, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar los activos durante su vida útil estimada.

e. Participación de los trabajadores en las utilidades

Corresponde al 15% de la utilidad anual que la compañía debe reconocer a sus trabajadores de acuerdo con la legislación laboral vigente.

f. Provisión para impuesto a la renta

La provisión para impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables.

g. Reserva de capital

Esta cuenta incluida en el Patrimonio registra la contrapartida de los ajustes por corrección de brecha 1 entre inflación y devaluación de las cuentas de Activos, Pasivos no monetarios y del Patrimonio deben imputarse inicialmente a la cuenta Reserva por revalorización del patrimonio para su posterior transferencia, junto con el saldo de la cuenta reexpresión monetaria, a la cuenta Reserva de capital.

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes, y tal como se expone en el Estado de Evolución del Patrimonio, se ha procedido a transferir los saldos de la Reexpresión monetaria y Reserva por revalorización del patrimonio a la cuenta Reserva de Capital.

Hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros los organismos de control no han emitido un pronunciamiento sobre el destino de esta reserva.

h. Reexpresión Monetaria

Se registra los asientos por Ajuste por Inflación y Brecha 2 entre inflación y devaluación de las cuentas Activos, Pasivos no monetarios y Patrimonio.

El saldo de esta cuenta se transfirió a la cuenta Reserva de Capital.

**NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES
POLÍTICAS CONTABLES
(continuación)**

i. Reserva por revalorización del patrimonio

Se acreditan a esta cuenta los ajustes resultantes de la conversión a dólares de las cuentas de Capital, Reservas.

El saldo de esta cuenta se transfirió a la cuenta Reserva de Capital.

NOTA 3 – DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2000 este rubro comprende:

| | <u>USD.</u> |
|--|---------------------------------|
| Clientes | 10,887.69 |
| Anticipos a terceros | 54,585.96 |
| Otras cuentas por cobrar | <u>853,354.87</u> |
| Total al 31 de diciembre del 2000 | <u><u>918,828.52</u></u> |

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre del 2000 comprende:

| | <u>USD.</u> | <u>Tasa anual de depreciación %</u> |
|--|------------------------------------|---|
| Edificios y Construcciones | 17,534,430.00 | 5 |
| Maquinaria y equipo | 114,699.24 | 10 |
| Muebles y enseres y equipos de oficina | 47,081.98 | 10 |
| Equipo de computación | <u>14,843.77</u> | 20 |
| | 17,711,054.99 | |
| Menos: | | |
| Depreciación acumulada | <u>(1,870,993.68)</u> | |
| | 15,840,061.31 | |
| Terrenos | <u>217,663.30</u> | |
| Total al 31 de diciembre del 2000 | <u><u>16,057,724.61</u></u> | |

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS
(Continuación)

El movimiento del año del rubro es el siguiente:

| | <u>USD.</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|
| Saldo inicial al 1 de enero del 2000 | 2,724,928.32 |
| Adiciones netas | 90,000.00 |
| Reserva por valuación | 10,800,000.00 |
| Ajustes Nec 17 (netos) | 3,244,816.12 |
| Depreciación del año | <u>(802,019.83)</u> |
| Total al 31 de diciembre del 2000 | <u><u>16,057,724.61</u></u> |

NOTA 5 – DOCUMENTOS POR PAGAR – LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2000 este rubro comprende:

| | <u>USD.</u> | <u>Tasa %</u> |
|---------------------------------------|---------------------------------|---------------|
| Obligaciones bancarias | | |
| Aldema Investment Cororation (1) | <u>10,165,505.49</u> | 15% |
| | 10,165,505.49 | |
| Intereses por pagar | <u>254,137.84</u> | |
| Total al 31 de diciembre del 2000 | <u><u>10,419,643.33</u></u> | |

(1) Corresponde a una obligación con plazo de 10 años y pagos trimestrales de intereses. Vencimiento en noviembre del año 2010.

NOTA 6 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2000 comprende 2,007,989 acciones de un valor nominal de USD.0,04 cada una.

NOTA 7 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 8 - IMPUESTO A LA RENTA

Situación fiscal

Hasta la fecha de emisión de estos Estados Financieros, la compañía ha sido fiscalizada hasta el año 1996. La compañía se encuentra sujeta a una posible fiscalización por los años 1998 a 2000.

NOTA 9 - AJUSTES DERIVADOS DE LA APLICACIÓN DE LA NEC 17

Se originaron como contrapartida de los ajustes efectuados en los siguientes rubros:

Ajustes imputados a la Reexpresión monetaria

| | USD. Débitos (Créditos) |
|-------------------------|-------------------------------|
| Activos fijos | 2,585,099.26 |
| Inversiones en acciones | 128,093.73 |
| Patrimonio | <u>(1,200,810.34)</u> |
| | <u>1,512,382.65</u> |

Ajustes imputados a la cuenta Resultados por exposición a la inflación

| | USD. Débitos (Créditos) |
|-------------------------|-------------------------------|
| Activos fijos | 659,716.86 |
| Inversiones en acciones | 37,486.85 |
| Patrimonio | <u>(522,708.79)</u> |
| | <u>174,494.92</u> |

Según se menciona en la Nota 2) b. a los estados financieros, y de acuerdo al fallo de marzo del año 2001 el Tribunal Distrital de Guayaquil ante Recurso de amparo constitucional presentado por las Cámaras de Guayaquil declarando la nulidad de la resolución 921 referido a la NEC 17; la compañía ha procedido a registrar el REI como ingreso dentro del Estado de evolución del patrimonio.

NOTA 10 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2000 y la fecha de emisión de estos Estados Financieros (11 de julio del 2001) no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos Estados Financieros que no se hayan revelado en los mismos.