

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

29 de abril del 2001

A los miembros del Directorio y  
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 2001 y los correspondientes estados de Resultados, 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, basado en nuestra auditoría.
2. Nuestra auditoría se realizó de acuerdo con Normas Ecuatorianas 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 examen, basándose en pruebas, de la evidencia que soporta 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 2001 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esta 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 la Administración menciona las condiciones económicas que ocurrieron en el país durante el año 2001 y las medidas tomadas por las autoridades durante el año, para reemplazar la unidad monetaria y convertir la contabilidad a dólares estadounidenses; así como las condiciones que deben cumplirse, ver la evolución futura de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la compañía.

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



Dr. Carlos Almeida A.  
Presidente Ejecutivo



Lcdo. Juan Carlos Flores T.  
Registro Nacional No. 25252

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2001**  
 (Expresado en dólares estadounidenses)

<b>ACTIVO</b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2000</u></b>	<b>PASIVO Y PATRIMONIO</b>	<b><u>2001</u></b>	<b><u>2000</u></b>
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>			<b>PASIVO CORRIENTE</b>		
Caja y bancos	430,048.50	443,394.28	Cuentas por pagar	371,050.05	411,166.84
Documentos y cuentas por cobrar			Intereses por pagar	254,137.64	254,137.64
Clientes	61,117.56	10,887.69	Provision beneficios sociales	370.12	373.48
Anticipos a terceros	98,536.19	54,585.96	Impuestos e IESS por pagar	<u>66,040.94</u>	<u>81,430.65</u>
Crédito tributario fiscal	43,650.85	26,104.10	Total Pasivo Corriente	<u>691,598.75</u>	<u>747,108.61</u>
Otras cuentas por cobrar	<u>2,801,446.66</u>	<u>1,553,235.31</u>	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>		
	3,004,751.26	1,644,813.06	Cuentas y documentos por pagar	10,165,505.49	10,165,505.49
Pagos anticipados	<u>7,480.50</u>	<u>6,898.17</u>	Ingresos diferidos	<u>68,000.00</u>	-
			Total pasivo a largo plazo	<u>10,233,505.49</u>	<u>10,165,505.49</u>
Total del activo corriente	3,442,280.26	2,095,105.51	Total pasivos	10,925,104.24	10,912,614.10
<b>ACTIVO FIJO</b>	23,921,856.09	24,817,724.61	<b>PATRIMONIO</b>		
<b>OTROS ACTIVOS</b>	372,488.97	315,726.97	(ver estado adjunto)	16,811,521.08	16,315,942.99
Total del Activo	<u>27,736,625.32</u>	<u>27,228,557.09</u>	Total Pasivo y Patrimonio	<u>27,736,625.32</u>	<u>27,228,557.09</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.**

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos Operacionales	<u>5,723,056.91</u>	<u>3,604,490.66</u>
	<u>5,723,056.91</u>	<u>3,604,490.66</u>
<b>Gastos</b>		
Mantenimiento	(1,421,882.33)	(856,373.04)
Publicidad	(516,658.67)	(310,866.62)
Depreciaciones y amortizaciones	(895,868.52)	(712,019.81)
Suministros y materiales	(18,093.95)	(11,246.52)
Impuestos, contribuciones y otros	(175,774.30)	(193,574.92)
Servicios básicos	(96,270.37)	(59,568.81)
Servicios de personal	(371,561.78)	(172,530.64)
Otros menores	(227,456.44)	(115,601.94)
	<u>(3,723,566.36)</u>	<u>(2,431,782.30)</u>
Utilidad operacional	1,999,490.55	1,172,708.36
<b>Ingresos (Gastos) no operacionales</b>		
Gastos financieros, netos	(1,525,663.16)	(725,197.42)
Diferencial cambiario	-	(313,585.98)
Otros ingresos (gastos), neto	21,590.96	2,536.09
	<u>(1,504,072.20)</u>	<u>(1,036,247.31)</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio	495,418.35	136,461.05
15% Participación trabajadores	(74,312.75)	(20,469.16)
Impuesto a la renta causado	(105,280.15)	(28,997.97)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u><u>315,825.45</u></u>	<u><u>86,993.92</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2001  
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Reserva Revalorización del Patrimonio	Reexpresión monetaria	Resultados 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
Distribución 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.	-	-	-	12,011,879.10	1,512,382.65	686,134.96	14,210,396.71
Reserva por valuación de Activos fijos	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia a la cuenta Reserva de Capital requerida por la NEC 17	-	14,724,996.65	-	(13,212,614.00)	(1,512,382.65)	-	0.00
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	-	-	86,993.92	86,993.92
Saldo al 31 de diciembre de 2000	80,319.56	14,724,996.65	8,817.29	-	-	1,501,809.49	16,315,942.99
Ajuste a resultados años anteriores	-	-	-	-	-	159.74	159.74
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	-	-	495,418.35	495,418.35
Saldo al 31 de diciembre de 2001	80,319.56	14,724,996.65	8,817.29	-	-	1,997,387.58	16,811,521.08

(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 11 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.**

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS  
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2001  
(Expresado dólares estadounidenses)**

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta el ejercicio	495,418.35	86,993.92
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		
Ajuste años anteriores	159.74	29.20
Depreciaciones y amortizaciones	<u>895,868.52</u>	<u>802,019.83</u>
	<u>1,391,446.61</u>	<u>889,042.95</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	(1,379,144.66)	(846,234.46)
Otros activos corrientes	18,624.10	(26,104.10)
Documentos y cuentas por pagar	(40,116.79)	319,318.40
Intereses por pagar	-	254,137.64
Provisiones sociales por pagar	(3.36)	336.72
Obligaciones IESS e Impuestos	(15,389.71)	66,173.05
Otras cuentas por pagar	-	(75,264.36)
	<u>(1,416,030.42)</u>	<u>(307,637.11)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	(24,583.81)	581,405.84
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	-	(8,850,000.00)
Incremento en Otros activos	<u>(56,761.97)</u>	<u>-</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Pago a accionistas	-	(42,277.48)
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	-	8,523,505.44
Ingresos diferidos	<u>68,000.00</u>	<u>-</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	(13,345.78)	212,633.80
	<u>443,394.28</u>	<u>230,760.48</u>
Efectivo al fin del año	<u>430,048.50</u>	<u>443,394.28</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 11 son parte integrante de los estados financieros.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
31 DE DICIEMBRE DE 2001**

**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. 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 2001. Las autoridades estimaron en dicho año que el ritmo de ajuste de los precios y, por lo tanto, el índice de inflación, se reducirán; en el año 2001, la inflación llegó al 22% y se prevé una recuperación de la economía en general para el año 2002.

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

**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, propiedad planta y equipos, otros activos y patrimonio, de acuerdo a procedimientos de ajuste y conversión a dólares estadounidenses establecidas en la NEC 17.

**b. Ingresos y gastos**

Se reconocen sobre la base de lo devengado.

**c. Propiedades planta y equipos**

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

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.

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.

**d. Otros activos**

Corresponden principalmente a Inversiones en Acciones e Inversiones en proyectos. Se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la NEC 17, según corresponda.

**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**

A partir del año 2001, la tarifa para el impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto del 25% aplicable a las utilidades gravables sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades gravables sujetas a capitalización.

**g. Jubilación patronal**

La compañía no constituyó una provisión para este rubro porque considera que el número de empleados y su antigüedad no justifica la realización de cargos por este concepto.

**h. 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; que se imputaron 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.

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

Según lo establecido en las disposiciones legales vigentes y tal como se expone en el Estado de Evolución del Patrimonio del año 2000; se ha procedido a transferir los saldos de la Reexpresión monetaria y Reserva por revalorización del patrimonio, a la cuenta Reserva de Capital.

**NOTA 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2001 y 2000 comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Clientes	61,117.56	10,887.69
Anticipos a terceros	98,536.19	54,585.96
Crédito tributario fiscal	43,650.85	26,104.10
Otras cuentas por cobrar		
Socios	(1) 1,903,219.79	723,219.79
Compañías relacionadas	(1) 650,854.56	480,603.99
Otros menores	247,372.31	349,411.53
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<u><u>3,004,751.26</u></u>	<u><u>1,644,813.06</u></u>

(1) Ver detallan Nota 7.

**NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**

Al 31 de diciembre de 2001 y 2000 comprende:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	17,534,430.00	17,534,430.00	5
Maquinaria y equipo	114,699.24	114,699.24	10
Muebles y enseres	47,081.98	47,081.98	10
Equipo de computación	14,843.77	14,843.77	20
	<u>17,711,054.99</u>	<u>17,711,054.99</u>	
<b>Menos:</b>			
Depreciación acumulada	<u>(2,766,862.20)</u>	<u>(1,870,993.68)</u>	
	14,944,192.79	15,840,061.31	
<b>Terrenos</b>	<u>8,977,663.30</u>	<u>8,977,663.30</u>	
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<u><u>23,921,856.09</u></u>	<u><u>24,817,724.61</u></u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

(Véase página siguiente)

**NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS**  
(Continuación)

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

	<u>2001</u>	<u>2000</u>
Saldos iniciales al 1 de enero	24,817,724.61	2,724,928.32
Adiciones netas	-	8,850,000.00
Ajustes Nec 17 ( netos)	-	14,044,816.12
Depreciación del año	<u>(895,868.52)</u>	<u>(802,019.83)</u>
Saldos final al 31 de diciembre	<u>23,921,856.09</u>	<u>24,817,724.61</u>

**NOTA 5 – OTROS ACTIVOS**

Al 31 de diciembre de 2001 y 2000 comprende:

		<u>2001</u>	<u>2000</u>
Inversiones en acciones	(1)	315,726.97	315,726.97
Proyectos en curso		<u>56,762.00</u>	-
Total al 31 de diciembre		<u>372,488.97</u>	<u>315,726.97</u>

(1) Corresponde a inversiones en la compañía Fun Time del Ecuador S.A. Ema. Ver Nota 7.

**NOTA 6 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR – LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2001 comprende:

	<u>2001</u>	Tasa %	<u>2000</u>	Tasa %
<b>Documentos por pagar - Largo plazo</b>				
Obligaciones bancarias				
Aldema Investment Cororation (1)	<u>10,165,505.49</u>	15%	<u>10,165,505.49</u>	15%
	10,165,505.49		10,165,505.49	
<b>Documentos por pagar - Corto plazo</b>				
Intereses por pagar	<u>254,137.84</u>		<u>254,137.84</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>10,419,643.33</u>		<u>10,419,643.33</u>	

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

## NOTA 7 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

Los siguientes son los saldos de cuentas por cobrar y por pagar a Compañías relacionadas:

	2001	2000
<b>Otras cuentas por cobrar</b>		
Deller Arberto	1,903,219.79	723,219.79
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A.	466,362.94	296,112.37
Delltex Industrial S.A.	184,491.62	184,491.62
	<u>2,554,074.35</u>	<u>1,203,823.78</u>
<b>Otros activos</b>		
Fun Time del Ecuador	315,726.97	315,726.97
	<u>315,726.97</u>	<u>315,726.97</u>
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<u>2,869,801.32</u>	<u>1,519,550.75</u>

## NOTA 8 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2001 comprende 2,007,989 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,04 cada una.

## NOTA 9 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe reservar 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 10 - IMPUESTO A LA RENTA

### Situación fiscal

Hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, la compañía no ha sido fiscalizada. La compañía se halla abierta a fiscalización por los años 1999 a 2001.

### Impuesto a la renta

De acuerdo con la Ley de Reforma Tributaria, publicada en el Registro Oficial No. 325 de 14 de mayo de 2001, reformativo del Art. 38 de la Ley de Régimen Tributario Interno, establece que las sociedades que reinviertan las utilidades que obtengan podrán beneficiarse con una reducción del 10% en la tarifa del Impuesto a la Renta, siempre que efectúe el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

**NOTA 11 – EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2001 y la fecha de emisión de estos estados financieros (15 de abril del 2002) 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.