



24 de abril del 2003

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 2002 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 un criterio.
3. En nuestra opinión, los estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanizadora Naciones Unidas, S.A. al 31 de diciembre del 2002 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.
4. En la Nota 1 la Administración menciona las situaciones económicas que ocurrieron en los últimos años, así como la variación de los índices de inflación hasta el año 2002, efectos que inciden en el crecimiento de la economía nacional y su eventual incidencia en la posición económica y financiera de la compañía.



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

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

Dr. Carlos Almeida A.
Presidente Ejecutivo

Ecón. CPA. Héctor Amable Castro R.
Registro Nacional No. 5969

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2002

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	<u>2002</u>	<u>2001</u>	PASIVO Y PATRIMONIO	<u>2002</u>	<u>2001</u>
ACTIVO CORRIENTE			PASIVO CORRIENTE		
Caja y bancos	238.319,28	430.048,50	Cuentas por pagar	69.830,90	371.050,05
Documentos y cuentas por cobrar			Intereses por pagar	310.387,64	254.137,64
Clientes	140.753,37	61.117,56	Provision beneficios sociales	576,73	370,12
Anticipos a terceros	213.872,17	98.536,19	Impuestos e IESS por pagar	84.817,11	66.040,94
Crédito tributario fiscal	65.936,57	43.650,85	Anticipo de Clientes	<u>2.374.143,39</u>	
Otras cuentas por cobrar	<u>1.361.775,40</u>	<u>2.801.446,66</u>	Total Pasivo Corriente	<u>2.839.755,77</u>	<u>691.598,75</u>
Pagos anticipados	<u>5.917,26</u>	<u>7.480,50</u>	PASIVO A LARGO PLAZO		
Total del activo corriente	2.026.574,05	3.442.280,26	Cuentas y documentos por pagar	13.165.505,49	10.165.505,49
ACTIVO FIJO	23.026.732,85	23.921.856,09	Ingresos diferidos	-	68.000,00
OTROS ACTIVOS	6.385.531,65	372.488,97	Total pasivo a largo plazo	<u>13.165.505,49</u>	<u>10.233.505,49</u>
Total del Activo	<u>31.438.838,55</u>	<u>27.736.625,32</u>	Total pasivos	16.005.261,26	10.925.104,24
			PATRIMONIO		
			(ver estado adjunto)	15.433.577,29	16.811.521,08
			Total Pasivo y Patrimonio	<u>31.438.838,55</u>	<u>27.736.625,32</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 2002
(Expresado en dólares estadounidenses)**

Ingresos		
Ingresos Operacionales	7.029.854,48	5.723.056,91
	<u>7.029.854,48</u>	<u>5.723.056,91</u>
Gastos		
Mantenimiento	(1.878.700,55)	(1.421.882,33)
Publicidad	(629.274,73)	(516.658,67)
Depreciaciones y amortizaciones	(895.123,24)	(895.868,52)
Suministros y materiales	(58.662,59)	(18.093,95)
Impuestos, contribuciones y otros	(191.973,77)	(175.774,30)
Servicios básicos	(133.117,31)	(96.270,37)
Servicios de personal	(503.437,11)	(371.561,78)
Otros menores	(288.813,01)	(227.456,44)
	<u>(4.579.102,31)</u>	<u>(3.723.566,36)</u>
Utilidad operacional	2.450.752,17	1.999.490,55
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros, netos	(1.844.815,22)	(1.525.663,16)
Otros ingresos (gastos), neto	13.506,84	21.590,96
	<u>(1.831.308,38)</u>	<u>(1.504.072,20)</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio	619.443,79	495.418,35
15% Participación trabajadores	(92.916,57)	(74.312,75)
Impuesto a la renta causado	(131.644,31)	(105.280,15)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>394.882,91</u>	<u>315.825,45</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 2002
 (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
Ajustes Utilidades Acumuladas	-	-	-	-	-	(1.997.387,58)	(1.997.387,58)
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	-	-	619.443,79	619.443,79
Saldo al 31 de diciembre de 2002	80.319,56	14.724.996,65	8.817,29	-	-	619.443,79	15.433.577,29

- (1) El capital social está representado por 2.007.989 acciones de valor nominal de USD.0,04 cada una
 (2) 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 2002
(Expresado dólares estadounidenses)**

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta el ejercicio	619.443,79	495.418,35
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		
Ajuste años anteriores	-	159,74
Depreciaciones y amortizaciones	895.123,24	895.868,52
	<u>1.514.567,03</u>	<u>1.391.446,61</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas y documentos por cobrar	1.222.413,75	(1.379.144,66)
Otros activos corrientes	1.563,24	18.624,10
Documentos y cuentas por pagar	(301.219,15)	(40.116,79)
Intereses por pagar	56.250,00	-
Provisiones sociales por pagar	206,61	(3,36)
Obligaciones IESS e Impuestos	18.776,17	(15.389,71)
Otras cuentas por pagar	2.374.143,39	-
	<u>3.372.134,01</u>	<u>(1.416.030,42)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	4.886.701,04	(24.583,81)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Incremento en Otros activos	<u>(6.013.042,68)</u>	<u>(56.761,97)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Pago a accionistas	(1.997.387,58)	-
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	3.000.000,00	-
Ingresos Diferidos	<u>(68.000,00)</u>	<u>68.000,00</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	<u>(191.729,22)</u>	<u>(13.345,78)</u>
	<u>430.048,50</u>	<u>230.760,48</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>238.319,28</u></u>	<u><u>217.414,70</u></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 2002**

NOTA 1 - OPERACIONES

La compañía fue constituida el 12 de febrero de 1976. Su objeto principal es 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 se han mantenido casi estables, debido al sistema de dolarización implantado, y a la prioridad de reducir los índices de inflación, que para diciembre del año 2002, ésta arrojó el 9.3% (acumulada), la misma que tiende a la baja, proyectándose una recuperación mínima de la economía en general para el año 2003.

**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

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.

(Véase pagina siguiente)

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

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 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Clientes	140.753,37	61.117,56
Anticipos a terceros	213.872,17	98.536,19
Crédito tributario fiscal	65.936,57	43.650,85
Otras cuentas por cobrar		
Socios	-	1.903.219,79
Compañías relacionadas	(1) 1.343.912,56	650.854,56
Otros menores	23.780,10	247.372,31
Total al 31 de diciembre	<u>1.788.254,77</u>	<u>3.004.751,26</u>

(1) Ver detallan Nota 7.

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 comprende:

	<u>2002</u>	<u>2001</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	3.664,68	14.843,77	20
	<u>17.699.875,90</u>	<u>17.711.054,99</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(3.650.806,35)	(2.766.862,20)	
	<u>14.049.069,55</u>	<u>14.944.192,79</u>	
Terrenos	8.977.663,30	8.977.663,30	
Total al 31 de diciembre	<u>23.026.732,85</u>	<u>23.921.856,09</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:

	2002	2001
Saldos iniciales al 1 de enero	23.921.856,09	24.817.724,61
Depreciación del año	<u>(895.123,24)</u>	<u>(895.868,52)</u>
Saldos final al 31 de diciembre	<u>23.026.732,85</u>	<u>23.921.856,09</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2002 y 2001 comprende:

		2002	2001
Inversiones en acciones	(1)	315.726,97	315.726,97
Proyectos en curso		<u>6.069.804,68</u>	<u>56.762,00</u>
Total al 31 de diciembre		<u>6.385.531,65</u>	<u>372.488,97</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 2002 comprende:

	<u>2002</u>	Tasa %	<u>2001</u>	Tasa %
Documentos por pagar - Largo plazo				
Obligaciones bancarias				
Aldema Investment Corporation (1)	<u>13.165.505,49</u>	15%	<u>10.165.505,49</u>	15%
	13.165.505,49		10.165.505,49	
Documentos por pagar - Corto plazo				
Intereses por pagar	<u>310.387,64</u>		<u>254.137,84</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>13.475.893,13</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 - COMPAÑIAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

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

	<u>2002</u>	<u>2001</u>
Otras cuentas por cobrar		
Deller Arberto	-	1.903.219,79
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A.	466.362,94	466.362,94
Deltex Industrial S.A.	184.491,62	184.491,62
Condeproho	693.058,00	-
	<u>1.343.912,56</u>	<u>2.554.074,35</u>
Otros activos		
Fun Time del Ecuador	<u>315.726,97</u>	<u>315.726,97</u>
	<u>315.726,97</u>	<u>315.726,97</u>
	<u>1.659.639,53</u>	<u>2.869.801,32</u>
Total al 31 de diciembre		

NOTA 8 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2002 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 2000 a 2002.

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, reformatario 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 2002 y la fecha de emisión de estos estados financieros (24 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.