



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Mayo 12 de 2004

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 2003 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 labor es expresar una opinión sobre los mismos, basada en nuestra auditoría.
2. Nuestro informe, se realizó de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Auditoría generalmente aceptadas. Estas, 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. Incluye el examen, pruebas de la evidencia que soportan las cantidades y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Además, contiene 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. Para nuestra firma, 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 2003 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en la fecha señalada, 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 Of. 4B • Telfs (593-2) 225-45-46 / 225-64-06 / 227-15-84
227-16-91 • Fax 246-58-04 Casilla 183C-Suc 15 • E-mail almeida@punto net ec Quito - 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 2003, efectos que inciden en la economía nacional y su eventual efecto 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



CP Carlos Almeida A
Presidente Ejecutivo



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

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	nota	2003	2002	PASIVO Y PATRIMONIO	nota	2003	2002
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		1 154 270,36	238 319,28	Cuentas por pagar	(6)	64,67	69 830,90
Documentos y cuentas por cobrar				Intereses por pagar	(6)	327.887,64	310 387,64
Clientes	(3)	43 014,81	140 753,37	Provision beneficios sociales	(6)	15.400,05	576,73
Anticipos a terceros	(3)	216 105,46	213 872,17	Impuestos e IESS por pagar	(6)	98 216,80	84 817,11
Credito tributario fiscal	(3)	241 727,23	65 936,57	Otras ctas x pagar	(6)	206 758,69	
Otras cuentas por cobrar	(3)	1 906 395,67	1 361 775,40	Total Pasivo Corriente		648 327,85	465 612,38
Total Dctos y Cuentas por Cobrar		2 407 243,17	1 782 337,51				
Pagos anticipados		2 699,54	5 917,26	Pasivo a Largo Plazo			
Total del activo corriente		3 564 213,07	2 026 574,05	Cuentas y documentos por pagar	(7)	14 165 505,49	13 165 505,49
Activo Fijo	(4)	26 672 731,79	26 677 539,20	Anticipos de Clientes	(8)	4 659 548,18	2 374 143,39
(-) Depreciacion Acumulada	(4)	(4 532 192,71)	(3 650 806,35)	Total pasivo largo plazo		18 825 053,67	15 539.648,88
Activo Fijo Neto		22 140 539,08	23 026 732,85	TOTAL PASIVO		19.473 381,52	16 005 261,26
Otros Activos	(5)	9 734 868,82	6 385 531,65	PATRIMONIO			
TOTAL DEL ACTIVO		35 439 620,97	31 438 838,55	(ver estado adjunto)		15 966 239,45	15 433 577,29
				TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		35 439 620,97	31 438 838,55

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Ingresos		
Ingresos Operacionales	7 531 749,54	7 029 854,48
	<u>7.531 749,54</u>	<u>7 029 854,48</u>
Gastos		
Mantenimiento	(938 907,17)	(1 878 700,55)
Publicidad	(920 415,55)	(629 274,73)
Depreciaciones y amortizaciones	(893 193,77)	(895 123,24)
Suministros y materiales	(76 722,75)	(58 662,59)
Impuestos, contribuciones y otros	(180 693,18)	(191 973,77)
Servicios básicos	(157 552,57)	(133 117,31)
Servicios de personal	(750 909,95)	(503 437,11)
Otros menores	(358 776,91)	(288 813,01)
	<u>(4 277 171,85)</u>	<u>(4.579 102,31)</u>
Utilidad operacional	3 254 577,69	2 450 752,17
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros, netos	(2 106 268,31)	(1 844 815,22)
Otros ingresos (gastos), neto	3 796,57	13 506,84
	<u>(2 102 471,74)</u>	<u>(1 831 308,38)</u>
Utilidad (Pérdida), del ejercicio	1 152 105,95	619 443,79
15% Participación trabajadores	(172 815,89)	(92 916,57)
Impuesto a la renta causado	<u>(255 380,16)</u>	<u>(131 644,31)</u>
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>723 909,90</u>	<u>394 882,92</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2003

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Resultados acumulados	Total
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
Ajuste a resultados años anteriores	-	-	-	-	-
Distribucion utilidades años anteriores	-	-	-	(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
Distribucion utilidades años anteriores	-	-	-	(619 443,79)	(619 443,79)
Utilidad (Pérdida) neta del año	-	-	-	1.152 105,95	1.152.105,95
Saldo al 31 de diciembre de 2003	80.319,56	14.724 996,65	8 817,29	1 152 105,95	15.966 239,45

(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 13 son parte integrante de los Estados Financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2003
(Expresado dólares estadounidenses)**

<u>Descripción</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	1 152 105,95	619 443,79
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos		
Depreciaciones y amortizaciones	<u>893 193,77</u>	<u>895 123,24</u>
	<u>2 045 299,72</u>	<u>1 514 567,03</u>
Cambios en activos y pasivos		
Cuentas y documentos por cobrar	(624 905,66)	1 222 413,75
Otros activos corrientes	3 217,72	1.563,24
Documentos y cuentas por pagar	(69 766,23)	(301 219,15)
Intereses por pagar	17 500,00	56 250,00
Provisiones sociales por pagar	14 823,32	206,61
Obligaciones IESS e Impuestos	13 399,69	18 776,17
Otras cuentas por Pagar	206 758,69	
	<u>(438 972,47)</u>	<u>997.990,62</u>
Fondos netos generados en las operaciones	1 606 327,25	2 512 557,65
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(7 000,00)	-
Incremento en Otros activos	<u>(3 349 337,17)</u>	<u>(6 013 042,68)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión		
Distribución Utilidades Acumuladas	(619 443,79)	(1 997 387,58)
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	1 000 000,00	3 000 000,00
Anticipo de Clientes	2 285 404,79	2 374 143,39
Ingresos diferidos	<u>-</u>	<u>(68 000,00)</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos	915 951,08	(191 729,22)
Efectivo a principio de año	<u>238 319,28</u>	<u>430 048,50</u>
Efectivo al fin del año	<u>1 154 270,36</u>	<u>238 319,28</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 13 son parte integrante de los Estados Financieros

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2003**

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, 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 medianamente 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) y para diciembre 2003 ésta se redujo al 6 1%, la misma que tiende a decrecer, proyectándose una recuperación mínima de la economía en general para el año 2004.

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

a. Preparación de los Estados Financieros

Los Estados Financieros han sido preparados con fundamento en 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 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 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.

d. Otros activos

Corresponden principalmente a Inversiones en Acciones e Inversiones en proyectos. Se muestran al costo histórico o valor ajustado 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

Durante el año 2003, 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.

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 2003 y 2002 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Clientes	43 014,81	140 753,37
Anticipos a terceros	216 105,46	213 872,17
Crédito tributario fiscal	241 727,23	65 936,57
Otras cuentas por cobrar		-
Socios	7 706,00	-
Compañías relacionadas	(1) 1 836 243,47	1 343 912,56
Otros menores	62 446,20	23 780,10
Total al 31 de diciembre	<u>2 407 243,17</u>	<u>1 788 254,77</u>

(1) Ver detalle en Nota 7

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	17 541 430,00	17 534 430,00	5
Maquinaria y equipo	114 699,24	114 699,24	10
Muebles y enseres	38 939,25	47 081,98	10
Equipo de computación	-	3 664,68	20
	<u>17.695 068,49</u>	<u>17 699 875,90</u>	
Menos			
Depreciación acumulada	<u>(4 532 192,71)</u>	<u>(3 650 806,35)</u>	
	<u>13 162 875,78</u>	<u>14 049 069,55</u>	
Terrenos	<u>8 977 663,30</u>	<u>8 977 663,30</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>22 140 539,08</u>	<u>23 026 732,85</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>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	23 026 732,85	23 921 856,09
Depreciación del año	(886 193,77)	(895 123,24)
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>22 140 539,08</u>	<u>23 026 732,85</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Inversiones en acciones	(1) 316 126,97	315 726,97
Proyectos en curso	(2) 9 418 741,85	6 069 804,68
Total al 31 de diciembre	<u>9 734 868,82</u>	<u>6 385 531,65</u>

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

(2) Corresponde a Construcciones en curso Villa Regina

NOTA 6 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2003 y 2002 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Proveedores	64,67	69 830,90
Sueldos por Pagar	14 415,68	-
Décimo Tercero y décimo Cuarto sueldo	984,37	576,73
I E S S	2 859,98	1 704,07
I V A por pagar	52 470,48	50 414,16
Retenciones por pagar	42 886,34	30 787,62
Anticipos	129 668,60	-
Garantías clientes-contatistas	77 090,09	64 584,77
Intereses préstamos financieros	(1) 327 887,64	310 387,64
Total al 31 de diciembre	<u>648 327,85</u>	<u>528 285,89</u>

(1) Ver Nota 7

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2003 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	Tasa %	<u>2002</u>
Documentos por pagar - Largo plazo			
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation	(1) 14 165 505,49	15%	13 165 505,49
	14 165 505,49		13 165 505,49
Documentos por pagar - Corto plazo			
Intereses por pagar	327 887,64		310 387,64
Total al 31 de diciembre	<u>14 493 393,13</u>		<u>13 475 893,13</u>

(1) Corresponde a las siguientes obligaciones a nombre de ALDEMA INVESTMENT CORPORATION:

- USD 10'165 505.49 dólares, al 15% anual inscrito en el Banco Central el 7 de Noviembre de 2000, y con vencimiento noviembre 11 de 2010.
- USD 2'000.000 dólares, al 15% anual inscrito en el Banco Central el 21 de Mayo de 2002, y con vencimiento mayo 15 de 2012
- USD 1'000 000 dólares, al 15% anual inscrito en el Banco Central el 12 de marzo de 2002, y con vencimiento febrero 15 de 2012
- USD. 1'000 000 de dólares al 15% anual y con registro en el Banco Central N° 5336 de marzo 13 de 2003 y con vencimiento febrero 19 de 2013.

NOTA 8 – OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2003 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Otros pasivos largo plazo		
Anticipo de Clientes	(1) 4 659 548,18	2 374 143,39
Total al 31 de diciembre	<u>4 659 548,18</u>	<u>2 374 143,39</u>

(1) Corresponde a los anticipos de clientes por departamentos que están en proceso de construcción

NOTA 9 - COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS

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

<u>Detalle</u>	<u>2003</u>	<u>2002</u>
Otras cuentas por cobrar		
Condeproho sa	279 018,55	693 058,00
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S A	466.412,94	466 362,94
Deltex Industrial S A	1 090 811,98	184 491,62
	<hr/>	<hr/>
	1 836 243,47	1 343 912,56
	<hr/>	<hr/>
Otros activos (Inversiones)		
Fun Time del Ecuador	315 726,97	315 726,97
Condeproho sa	400,00	-
	<hr/>	<hr/>
	316 126,97	315 726,97
	<hr/>	<hr/>
	2 152 370,44	1 659 639,53
	<hr/>	<hr/>
Total al 31 de diciembre		

NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2003 comprende 2,007,989 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,04 cada una

NOTA 11 – 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 12 - IMPUESTO A LA RENTA

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, se 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 13 – EVENTOS SUBSECUENTES

Con fecha 9 de febrero de 2004, ingresa un préstamo del exterior por un valor de USD 1.100.000 dólares, de ALDEMA INVESTMENT CORPORATION., con vencimiento 9 de Febrero de 2014, dicho préstamo se encuentra registrado en el Banco Central con fecha 25 de febrero de 2004.