



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

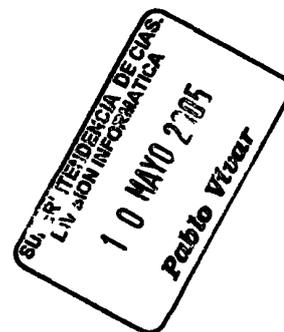
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2004

EXP. 1991

Q.



*Ingresar y enviar
al Archivo General*

05.06.14



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

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2004

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Balance General

Estado de Pérdidas y Ganancias

Estado de Evolución del Patrimonio

Estado de Flujo de Fondos

Notas a los Estados Financieros

Abreviaturas usadas:

USD Dólares estadounidenses



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

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Abril 25 de 2005

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 2004 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 2004 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

- 5 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, la misma que se disminuyó a 6.1% para diciembre de 2003, y una baja al 1,95% como inflación anual para el año 2004, por tanto la inflación tiende a una estabilización, pese a las condiciones económicas internas y externas, que se proyectan para el año 2005

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



Dr. Carlos Almeida A
Presidente Ejecutivo



Econ CPA Héctor Amable Castro R
Registro Nacional No 5969

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

**ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2004**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Ingresos		
Ingresos Operacionales	8 005 870,54	7 531 749,54
	<u>8 005 870,54</u>	<u>7 531 749,54</u>
Gastos		
Mantenimiento	(1 120 372,13)	(938 907,17)
Publicidad	(655 390,30)	(920 415,55)
Depreciaciones y amortizaciones	(891 470,87)	(893 193,77)
Suministros y materiales	(102 172,91)	(76 722,75)
Impuestos, contribuciones y otros	(213 647,14)	(180 693,18)
Servicios básicos	(203 278,10)	(157 552,57)
Servicios de personal	(913 239,04)	(750 909,95)
Otros menores	(678 227,66)	(358 776,91)
TOTAL GASTOS	<u>(4 777 798,15)</u>	<u>(4 277 171,85)</u>
Utilidad operacional	3 228 072,39	3 254 577,69
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	(2 295 879,21)	(2 106 268,31)
Rendimientos Financieros	3 218,80	1 587,81
Otras Rentas	75 900,10	2 208,76
Utilidad antes participación laboral	1 011 312,08	1 152 105,95
Participación Laboral 15%	(151 696,81)	(172 815,89)
Impuesto a la renta causado	(311 090,67)	(255 380,16)
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	<u>548 524,60</u>	<u>723 909,90</u>

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

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
BALANCE GENERAL
31 DE DICIEMBRE DE 2004
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	nota	2004	2003	PASIVO Y PATRIMONIO	nota	2004	2003
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		468 039,18	1 154 270,36	Cuentas por pagar	(6)	21 492,74	64,67
Documentos y cuentas por cobrar				Intereses por pagar	(6)	360 081,20	327 887,64
Clientes	(3)	177 556,84	43 014,81	Provision beneficios sociales	(6)	324 512,70	188 215,94
Anticipos de Terceros		-	216 105,46	Impuestos e IESS por pagar	(6)	421 750,90	353 596,96
Credito tributano fiscal	(3)	298 730,32	241 727,23	Otras ctas x pagar	(6)	95 271,60	206 758,69
Otras cuentas por cobrar	(3)	4 259 362,77	1 906 395,67	Total Pasivo Corriente		1 223 109,14	1 076 523,90
Sub-total Dctos y Ctas por Cobrar		4 735 649,93	2 407 243,17	PASIVO A LARGO PLAZO			
Pagos anticipados		-	2 699,54	Cuentas y documentos por pagar	(7)	16 265 500,49	14 165 505,49
Total del activo corriente		5 203 689,11	3 564 213,07	Anticipos de Clientes	(8)	7 439 904,31	4 659 548,18
ACTIVO FIJO	(4)	26 672 731,79	26 672 731,79	Total pasivo a largo plazo		23 705 404,80	18 825 053,67
(-) Depreciacion Acumulada	(4)	(5 423 663,58)	(4 532 192,71)	Total pasivos		24 928 513,94	19 901 577,57
Activo Fijo Neto		21 249 068,21	22 140 539,08	PATRIMONIO			
Inversiones largo plazo		316 126,97	316 126,97	(ver estado adjunto)		16 086 568,00	15 538 043,40
Otros Activos	(5)	14 246 197,65	9 418 741,85	Total Pasivo y Patrimonio		41 015 081,94	35 439 620,97
Total del Activo		41 015 081,94	35 439 620,97				

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 2004

(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Resultados acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2002	80 319,56	14 724 996,65	8 817,29	394 882,91	15 209 016,41
Distribución Utilidades				(394 882,91)	(394 882,91)
Utilidad del ejercicio				1 152 105,95	1 152 105,95
Participación Laboral 15% año 2003				(172 815,89)	(172 815,89)
Impuesto a la Renta por pagar año 2003				(255 380,15)	(255 380,15)
Saldo al 31 de diciembre de 2003	80 319,56	14 724 996,65	8 817,29	723 909,91	15 538 043,41
Utilidad del ejercicio				1 011 312,08	1 011 312,08
15% trabajadores por Pagar 2004				(151 696,81)	(151 696,81)
Impuesto a la Renta a Pagar 2004				(311 090,67)	(311 090,67)
Saldo al 31 de diciembre de 2004	80 319,56	14 724 996,65	8 817,29	1 272 434,51	16 086 568,01

(1) El capital social esta 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 2004
(Expresado dólares estadounidenses)**

<u>Descripción</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	548 524,60	723 909,90
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos		(394 882,91)
Depreciaciones y amortizaciones	<u>891 470,87</u>	<u>893 193,77</u>
	<u>1 439 995,47</u>	<u>1 222 220,76</u>
Cambios en activos y pasivos		
Clientes	(134 542,03)	97 738,56
Pagos anticipados	161 801,91	3 217,72
Documentos y cuentas por pagar	21 428,07	(69 766,23)
Intereses por pagar	32 193,56	17 500,00
Provisiones sociales por pagar	136 296,76	94 722,64
Obligaciones IESS e Impuestos	68 153,94	137 135,54
Otras cuentas por Pagar	(111 487,09)	206 758,69
Otras Cuermtas por Cobrar	<u>(2 352 967,10)</u>	<u>(722 644,22)</u>
	<u>(2 179 121,98)</u>	<u>(235 337,30)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	(739 126,51)	986 883,46
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión		
Incremento de Propiedad, planta y equipo	-	(7 000,00)
Incremento en Otros activos	<u>(4 827 455,80)</u>	<u>(3 349 337,17)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión		
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	2 099 995,00	1 000 000,00
Anticipo de Clientes	2 780 356,13	2 285 404,79
Inversiones Largo Plazo	-	-
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	<u>(686 231,18)</u>	<u>915 951,08</u>
	<u>1 154 270,36</u>	<u>238 319,28</u>
Efectivo al fin del año	<u><u>468 039,18</u></u>	<u><u>1 154 270,36</u></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 2004**

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 casi estables, debido al sistema de dolarización implantado, y a la prioridad de reducir los índices de inflación, la misma que se disminuyó a 6.1% para diciembre de 2003, y una baja al 1,95% como inflación anual para el año 2004, por tanto la inflación tiende a una estabilización, pese a las condiciones económicas internas y externas, que se proyectan para el año 2005

**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 2004, 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 transferr 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 2004 y 2003 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Clientes	177 556,84	43 014,81
Anticipos a terceros	-	216 105,46
Crédito tributario fiscal	298 730,32	241 727,23
Socios		7 706,00
Otras Cuentas por Cobrar	4 259 362,77	1 836 243,47
Otros menores		62 446,20
Total al 31 de diciembre	4 735 649,93	2 407 243,17

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	17,541,430 00	17,541,430 00	5
Maquinaria y equipo	114,699 24	114,699 24	10
Muebles y enseres	38,939 25	38,939 25	10
	<u>17,695,068 49</u>	<u>17,695,068 49</u>	
Menos			
Depreciación acumulada	<u>(5,423,663 58)</u>	<u>(4,532,192 71)</u>	
	<u>12,271,404 91</u>	<u>13,162,875 78</u>	
Terrenos	<u>8,977,663 30</u>	<u>8,977,663 30</u>	
Total al 31 de diciembre	21,249,068 21	22,140,539 08	

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>2004</u>	<u>2003</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	22,140,539 08	23,026,732 85
Depreciación del año	(891,470 87)	(886,193 77)
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>21,249,068 21</u>	<u>22,140,539 08</u>

NOTA 5 – OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2004 y 2003 comprende

<u>Detalle</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Inversiones en acciones	(1)	316 126,97	316 126,97
Proyectos en curso	(2)	14 246 197,65	9 418 741,85
Total al 31 de diciembre		<u>14 562 324,62</u>	<u>9 734 868,82</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 2004 y 2003 comprende

<u>Detalle</u>		<u>2004</u>	<u>2003</u>
Proveedores		21 492,74	64,67
Sueldos por Pagar		-	14 415,68
Decimo Tercero y decimo Cuarto sueldo		-	984,37
I E S S		5 440,95	2 859,98
Impuesto a la Renta por Pagar		311 090,67	255 380,16
I V A por pagar		72 245,10	52 470,48
Retenciones por pagar		32 974,18	42 886,34
Anticipos		-	129 668,60
Garantias clientes-contatistas		95 271,60	77 090 09
Provision Beneficios sociales		324 512,70	172 815,89
Intereses prestamos financieros	(1)	360 081,20	327 887,64
Total al 31 de diciembre		<u>1 223 109,14</u>	<u>1 076 523,90</u>

(1) Ver Nota 7

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2003 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2004</u>	<u>Tasa %</u>	<u>2003</u>
Documentos por pagar - Largo plazo			
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)	<u>16 265 500,49</u>	15%	<u>14 165 505,49</u>
	16 265 500,49		14 165 505,49
Documentos por pagar - Corto plazo			
Intereses por pagar	<u>360 081,20</u>		<u>327 887,64</u>
Total al 31 de diciembre	<u><u>16 625 581,69</u></u>		<u><u>14 493 393,13</u></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 Nº 5336 de marzo 13 de 2003 y con vencimiento febrero 19 de 2013
- 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
- USD 499 995,00 de dólares al 10,16% anual del 27 de agosto de 2004 y con registro en el Banco Central Nº 401002255 de Septiembre 6 de 2004 y con vencimiento 27 de Agosto de 2014

- USD 500 000,00 de dólares al 9 65% anual del 1 de Diciembre de 2004 y con registro en el Banco Central N° 401003201 de Diciembre 9 de 2004 y con vencimiento 1 de Diciembre de 2014

NOTA 8 – OTROS PASIVOS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2004 comprende

<u>Detalle</u>	<u>2004</u>	<u>2003</u>
Otros pasivos largo plazo		
Anticipo de Clientes (1)	7 439 904,31	4 659 548,18
Total al 31 de diciembre	<u><u>7 439 904,31</u></u>	<u><u>4 659 548,18</u></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>2004</u>	<u>2003</u>
Otras cuentas por cobrar		
Condeproho sa	-	279 018,55
Inmobiliara Nuevo Mundo - Inmomundo S A	1 200,00	466 412,94
Delltex Industrial S A	334 447,23	1 090 811,98
Dellair Services S A	99 376,69	
Deller Alberto	531 537,82	
Ekron Construcciones S A	11 188,63	
	<u>977 750,37</u>	<u>1 836 243,47</u>
Otros activos (Inversiones)		
Fun Time del Ecuador	315 726,97	315 726,97
Condeproho sa	400,00	400,00
	<u>316 126,97</u>	<u>316 126,97</u>

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, 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

Entre el 31 de diciembre del 2004 y la fecha de emisión de este informe, no se produjeron eventos que, en la opinión de la administración de la compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre los mismos que no se hayan revelado.