

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

Abril 28 de 2006

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 2005 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 2005 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.

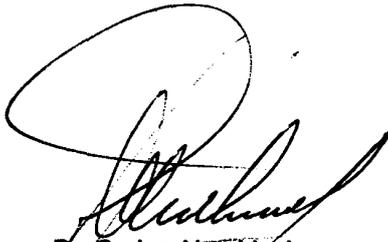


**ALMEIDA ASOCIADOS**  
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Noruega 210 y Suiza Edif. Coopeseguros Piso 4 Of. 4B ● Telfs.: (593 - 2) 225-45-46 / 225 64-06 / 227-15-64  
227-16-61 ● Fax: 246-58-64 Casilla: 183C - suc. 15 ● E-mail: [a Almeida@punto.net.ec](mailto:a Almeida@punto.net.ec) Quito - Ecuador

4. 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 disminuyó a 6.1% para diciembre de 2003, y una baja al 1,95% de inflación anual para el año 2004. Sin embargo con el índice anual del 4.36% para el año 2005, la inflación tiende a un nuevo crecimiento por las condiciones económicas internas y externas que se proyectan para el año 2006; especialmente por el Tratado de Libre Comercio y sus condiciones favorables y desfavorables para nuestro país que impiden se firme dicho tratado.

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.**  
**BALANCE GENERAL**  
**31 DE DICIEMBRE DE 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

ACTIVO	nota	2005	2004	PASIVO Y PATRIMONIO	nota	2005	2004
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				<b>PASIVO CORRIENTE</b>			
Caja y bancos		871.801,23	468.039,18	Cuentas por pagar	(6)	69.409,66	21.492,74
Documentos y cuentas por cobrar				Obligaciones empleados	(6)	252.762,86	324.512,70
Clientes	(3)	95.350,73	177.556,84	Participación 15% Trabajadores	(6)	342.506,00	-
Crédito tributario fiscal Iva	(3)	71.092,85	298.730,32	Impuestos e IESS por pagar	(6)	379.716,91	421.750,90
Otras cuentas por cobrar	(3)	3.882.159,47	4.259.362,77	Garantía contratistas	(6)	103.611,55	95.271,60
Sub-total Dctos y Ctas por Cobrar		4.048.603,05	4.735.649,93	Intereses por pagar Préstamos	(6)	398.180,78	360.081,20
Inversiones Temporales C.Plazo		2.160.433,33	-	Total Pasivo Corriente		1.546.187,76	1.223.109,14
Gastos Prepagados		51.134,29	-	<b>PASIVO A LARGO PLAZO</b>			
<b>Total del activo corriente</b>		7.131.971,90	5.203.689,11	Cuentas y documentos por pagar	(7)	16.265.500,49	16.265.500,49
<b>ACTIVO FIJO</b>				Total Pasivo a Largo Plazo		16.265.500,49	16.265.500,49
(-) Depreciación Acumulada	(4)	28.186.447,84	26.672.731,79	Anticipos de Clientes	(8)	9.232.299,44	7.439.904,31
Activo Fijo Neto	(4)	(6.389.452,52)	(5.423.663,58)	Total pasivos		27.043.987,69	24.928.513,94
Inversiones largo plazo		315.726,97	316.126,97	<b>PATRIMONIO</b>			
Construcciones en Curso	(5)	15.314.082,24	14.246.197,65	(ver estado adjunto)		17.514.788,74	16.086.568,00
<b>Total del Activo</b>		44.558.776,43	41.015.081,94	Total Pasivo y Patrimonio		44.558.776,43	41.015.081,94

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 2005**

**(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Ingresos</b>		
Ingresos Operacionales	8.711.218,28	8.005.870,54
<b>Gastos</b>		
Mantenimiento	(467.106,03)	(1.120.372,13)
Publicidad	(668.053,30)	(655.390,30)
Depreciaciones y amortizaciones	(965.788,94)	(891.470,87)
Suministros y materiales	(34.095,61)	(102.172,91)
Impuestos, contribuciones y otros	(173.924,88)	(213.647,14)
Servicios básicos	(202.283,22)	(203.278,10)
Servicios de personal	(1.413.115,90)	(913.239,04)
Otros menores	(288.637,64)	(678.227,66)
<b>TOTAL GASTOS</b>	<u>(4.213.005,52)</u>	<u>(4.777.798,15)</u>
Utilidad operacional	4.498.212,76	3.228.072,39
<b>Ingresos (Gastos) no operacionales</b>		
Gastos financieros	(2.324.665,32)	(2.295.879,21)
Rendimientos Financieros	11.627,81	3.218,80
Otras Rentas	98.198,09	75.900,10
Utilidad del ejercicio	2.283.373,34	1.011.312,08
Participación 15% Trabajadores	(342.506,00)	(151.696,81)
Impuesto a la renta causado	(512.646,59)	(311.090,67)
Reserva Legal y Facultativa	(31.493,36)	
Utilidad neta del ejercicio a distribuirse	<u>1.396.727,39</u>	<u>548.524,60</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 2005**  
**(Expresado en dólares estadounidenses)**

Descripción	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Resultados acumulados	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	15.538.043,40
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	16.086.568,00
Utilidad del ejercicio				2.283.373,34	2.283.373,34
Distribución Reserva Legal y Facultativa			31.493,36	(31.493,36)	-
15% trabajadores por Pagar 2005				(342.506,00)	(342.506,00)
Impuesto a la Renta a Pagar 2005				(512.646,60)	(512.646,60)
Saldo al 31 de diciembre de 2005	80.319,56	14.724.996,65	40.310,65	2.669.161,89	17.514.788,74

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 2005  
(Expresado dólares estadounidenses)**

<u>Descripción</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	1.428.220,74	548.524,60
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		
Depreciaciones y amortizaciones gasto	965.788,94	891.470,87
	<u>2.394.009,68</u>	<u>1.439.995,47</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	82.206,11	(134.542,03)
Crédito Tributario Fiscal	227.637,47	161.801,91
Documentos y cuentas por pagar	47.916,92	21.428,07
Intereses por pagar	38.099,58	32.193,56
Obligaciones Empleados	(71.749,84)	136.296,76
Participación 15% Trabajadores	342.506,00	-
Obligaciones IESS e Impuestos	(42.033,99)	68.153,94
Garantía contratistas	8.339,95	-
Otras cuentas por Pagar	-	(111.487,09)
Gastos prepagados	(51.134,29)	-
Otras Cuentas por Cobrar	377.203,30	(2.352.967,10)
	<u>958.991,21</u>	<u>(2.179.121,98)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	3.353.000,89	(739.126,51)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Inversiones Temporales	(2.160.433,33)	-
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(1.513.716,05)	-
Incremento en Otros activos	(1.067.884,59)	(4.827.455,80)
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	-	2.099.995,00
Anticipo de Clientes	1.792.395,13	2.780.356,13
Inversiones Largo Plazo	400,00	-
Incremento (Decremento), neto de fondos	403.762,05	(686.231,18)
Efectivo a principio de año	<u>468.039,18</u>	<u>1.154.270,36</u>
Efectivo al fin del año	<u>871.801,23</u>	<u>468.039,18</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 2005**

**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.

**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**

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.

## NOTA 2 - RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

(Continuación)

### 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 2005, 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 3 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre del 2005 y 2004 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>Nota</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Clientes		95.350,73	177.556,84
Anticipos a terceros		294.795,75	-
Crédito tributario fiscal IVA		71.092,85	298.730,32
Otras Cuentas por Cobrar Varias		208.987,08	3.281.612,40
Otras Cuentas por Cobrar Cías Relacionadas	(9)	3.378.376,64	977.750,37
Total al 31 de diciembre		4.048.603,05	4.735.649,93

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

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</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
Adiciones en activos	<u>1,513,716.05</u>		
	<u>19,208,784.54</u>	<u>17,695,068.49</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(6,389,452.52)</u>	<u>(5,423,663.58)</u>	
	<u>12,819,332.02</u>	<u>12,271,404.91</u>	
Terrenos	<u>8,977,663.30</u>	<u>8,977,663.30</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>21,796,995.32</u>	<u>21,249,068.21</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

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

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	21.249.068,24	22.140.539,08
Adiciones	1.513.716,05	-
Depreciación del año	<u>(965.788,97)</u>	<u>(891.470,87)</u>
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>21.796.995,32</u>	<u>21.249.068,21</u>

#### NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proyectos en Curso Villa Regina	15.314.082,24	14.246.197,66
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>15.314.082,24</u>	<u>14.246.197,66</u>

## NOTA 6 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
Proveedores	2.944,74	21.492,74
Préstamos por pagar Fun Time	60.000,00	-
Préstamos de Socios	6.464,92	-
Obligaciones Empleados	252.762,86	324.512,70
Participación 15% Trabajadores	342.506,00	-
IESS	4.312,78	5.440,95
Impuesto a la Renta por Pagar	183.009,20	311.090,67
Obligaciones Administración Tributaria	192.394,93	105.219,28
Garantías clientes-contatistas	103.611,55	95.271,60
Intereses préstamos financieros	398.180,78	360.081,20
Total al 31 de diciembre	<u>1.546.187,76</u>	<u>1.223.109,14</u>

## NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2005 y 2004 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	Tasa %	<u>2004</u>
<b>Documentos por pagar - Largo plazo</b>			
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)	16.265.500,49	15%	16.265.500,49
	<u>16.265.500,49</u>		<u>16.265.500,49</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.

- 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. al 15% anual.
- USD. 499.995,00 de dólares al 10,16% anual del 27 de agosto de 2004 y con registro en el Banco Central N° 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 2005 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Otros pasivos largo plazo</b>		
Anticipo de Clientes (1)	9.232.299,44	7.439.904,31
	<u>9.232.299,44</u>	<u>7.439.904,31</u>
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<b><u>9.232.299,44</u></b>	<b><u>7.439.904,31</u></b>

(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 a Compañías relacionadas:

<u>Detalle</u>	<u>2005</u>	<u>2004</u>
<b>Otras cuentas por cobrar</b>		
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A.	446.249,89	1.200,00
Delltex Industrial S.A.	170.452,06	334.447,23
Dellair Services S.A.	2.226.924,87	99.376,69
Accionistas	534.749,82	531.537,82
Ekron Construcciones S.A.	-	11.188,63
	<u>3.378.376,64</u>	<u>977.750,37</u>
<b>Total al 31 de diciembre</b>	<b><u>3.378.376,64</u></b>	<b><u>977.750,37</u></b>

#### **NOTA 10 – CAPITAL SOCIAL**

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2005 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, reformatorio 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 2005 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.