



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Irlanda E10-16 y República de El Salvador Edif. Torre XXI 5to piso • Telfs.: (593 - 2) 225-45-46
225-64-06 • Fax: 246-58-04 Casilla: 183C - Suc. 15 • E-mail: almeida@punto.net.ec Quito - Ecuador

Archivos General

Escrituras

1991

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2006



ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

Irlanda E10-16 y República de El Salvador Edif. Torre XXI 5to piso • Telfs.: (593 - 2) 225-45-46
225-64-06 • 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 2006

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



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Abril 9 de 2007

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 2006 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 2006 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.

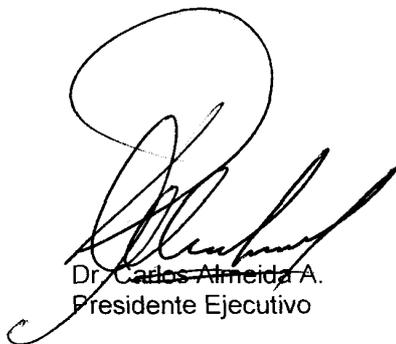


ALMEIDA ASOCIADOS
AUDITORES Y ASESORES CIA. LTDA.

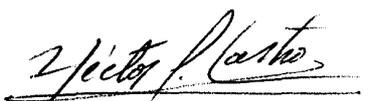
Irlanda E10-16 y República de El Salvador Edif. Torre XXI 5to piso • Telfs.: (593 - 2) 225-45-46
225-64-06 • Fax: 246-58-04 Casilla: 183C - Suc. 15 • E-mail: almeida@punto.net.ec Quito - Ecuador

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 que se disminuyó a 6.1% para diciembre de 2003, una baja al 1,95% como inflación anual para el año 2004, y índice anual del 4.36% para el año 2005, disminuyendo al 2.87% a Diciembre 2006. Por tanto la inflación tiende a estabilizarse por las condiciones económicas internas y externas, que se proyectan para el año 2007.

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

26 ABR. 2007

Mercy Cruz

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	nota	2006	2005	PASIVO Y PATRIMONIO	nota	2006	2005
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		1.002.875,23	871.801,23	Cuentas por pagar	(6)	52.073,19	69.409,66
Clientes	(3)	296.752,99	95.350,73	Obligaciones empleados	(6)	22.539,24	252.762,86
Crédito tributario fiscal	(3)	342.127,16	71.092,85	Participación 15% Trabajadores	(6)	302.473,41	342.506,00
Otras cuentas por cobrar	(3)	6.720.670,94	3.882.159,47	Aportes al IESS	(6)	5.609,58	4.312,78
Sub-total Dctos y Ctas por Cobrar		7.359.551,09	4.048.603,05	Impuestos por pagar	(6)	568.019,42	375.404,13
Inversiones Temporales C.Plazo		4.529.331,77	2.160.433,33	Garantía contratistas	(6)	59.986,73	103.611,55
Gastos Prepagados		63.724,87	51.134,29	Intereses por pagar Préstamos	(6)	372.143,67	398.180,78
Total del activo corriente		12.955.482,96	7.131.971,90	Anticipos de Clientes	(5)	-	9.232.299,44
ACTIVO FIJO	(4)	28.371.899,98	28.186.447,84	Total Pasivo Corriente		1.382.845,24	10.778.487,20
(-) Depreciación Acumulada	(4)	(9.012.086,98)	(6.389.452,52)	PASIVO A LARGO PLAZO			
Activo Fijo Neto		19.359.613,00	21.796.995,32	Cuentas y documentos por pagar	(7)	16.265.500,49	16.265.500,49
Inversiones largo plazo		318.126,97	315.726,97	Total Pasivo a Largo Plazo		16.265.500,49	16.265.500,49
Proyecto Villa Regina	(5)	2.118.214,59	15.314.082,24	Total pasivos		17.648.345,73	27.043.987,69
Total del Activo		34.751.437,52	44.558.776,43	PATRIMONIO		17.103.091,79	17.514.788,74
				(ver estado adjunto)			
				Total Pasivo y Patrimonio		34.751.437,52	44.558.776,43

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Ingresos		
Ingresos Operacionales	7.859.083,05	8.711.218,28
Gastos		
Mantenimiento	(964.354,04)	(467.106,03)
Publicidad	(97.316,74)	(668.053,30)
Depreciaciones y amortizaciones	(1.011.794,72)	(965.788,94)
Suministros y materiales	(15.638,55)	(34.095,61)
Impuestos, contribuciones y otros	(193.922,46)	(173.924,88)
Servicios básicos	(223.797,33)	(202.283,22)
Servicios de personal	(366.676,67)	(1.413.115,90)
Honorarios-comisiones	(359.196,39)	-
Liquidación Contratos	(186.054,57)	-
Otros menores	(166.247,93)	(288.637,64)
TOTAL GASTOS	<u>(3.584.999,40)</u>	<u>(4.213.005,52)</u>
Utilidad operacional	4.274.083,65	4.498.212,76
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	(2.327.912,07)	(2.324.665,32)
Rendimientos Financieros	66.609,87	11.627,81
Otros Egresos	(525.534,08)	-
Otros Ingresos	517.990,74	98.198,09
Utilidad del ejercicio	2.005.238,11	2.283.373,34
Participación 15% Trabajadores	(300.785,72)	(342.506,00)
Menos Dividendos percibidos exentos	(60.000,00)	-
Más Part.Trabaj. A Dividendos Percibidos	9.000,00	-
Impuesto a la renta causado	(456.451,43)	(512.646,59)
Utilidad neta del ejercicio a distribuirse	1.248.000,97	1.428.220,75
Reserva Legal	-	(31.493,36)

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2006
(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Resultados acumuladas	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2004	80.319,56	3.924.996,65	10.808.817,29	1.272.434,50	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	3.924.996,65	10.840.310,65	2.669.161,88	17.514.788,74
Utilidad del ejercicio				2.005.238,11	2.005.238,11
Ajuste Años Anteriores			285.554,06	(1.945.251,98)	(1.659.697,92)
15% trabajadores por Pagar 2006				(300.785,72)	(300.785,72)
Impuesto a la Renta a Pagar 2006				(456.451,43)	(456.451,43)
Saldo al 31 de diciembre de 2006	80.319,56	3.924.996,65	11.125.864,71	1.971.910,86	17.103.091,79

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 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2006
(Expresado dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	1.248.000,96	1.428.220,74
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:	82,82	
Depreciaciones y amortizaciones gasto	<u>962.823,72</u>	<u>965.788,94</u>
	<u>2.210.907,50</u>	<u>2.394.009,68</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	(201.402,26)	82.206,11
Crédito Tributario Fiscal	(271.034,31)	227.637,47
Documentos y cuentas por pagar	(17.336,47)	47.916,92
Intereses por pagar	(26.037,11)	38.099,58
Provisiones sociales por pagar	(230.223,62)	(71.749,84)
Participación Trabajadores	(40.032,59)	342.506,00
Impuestos por Pagar	192.645,29	(42.033,99)
Garantía contratistas	(43.624,82)	8.339,95
Aportes IESS	1.296,80	-
Gastos prepagados	(12.590,58)	(51.134,29)
Otras Cuentas por Cobrar	<u>(2.838.511,47)</u>	<u>377.203,30</u>
	<u>(3.486.851,14)</u>	<u>958.991,21</u>
Fondos netos generados en las operaciones	(1.275.943,64)	3.353.000,89
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Inversiones Temporales	(2.368.898,44)	(2.160.433,33)
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(185.252,14)	(1.513.716,05)
Incremento en Otros activos	<u>13.195.867,65</u>	<u>(1.067.884,59)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento		
Documentos y cuentas por pagar L/plazo		-
Anticipo de Clientes	(9.232.299,44)	1.792.395,13
Inversiones Largo Plazo	<u>(2.400,00)</u>	<u>400,00</u>
Incremento (Decremento), neto de fondos Efectivo a principio de año	131.073,99	403.762,05
	<u>871.801,23</u>	<u>468.039,18</u>
Efectivo al fin del año	<u>1.002.875,22</u>	<u>871.801,23</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 12 son parte integrante de los Estados Financieros.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2006**

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.

La modalidad contable que utiliza la empresa en proyectos de construcción, se la realiza por Obra terminada.

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 2006, 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 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	Nota	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Clientes		296.752,99	95.350,73
Anticipos a terceros	(8)	1.181.861,59	294.795,75
Crédito tributario fiscal IVA		24.546,93	71.092,85
Crédito tributario fiscal Imp.a la Renta		317.580,23	-
Otras Cuentas por Cobrar Varias	(8)	3.328.809,35	208.987,08
Otras Cuentas por Cobrar Cías Relacionadas	(8)	2.210.000,00	3.378.376,64
Total al 31 de diciembre		<u>7.359.551,09</u>	<u>4.048.603,05</u>

NOTA 4 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS
Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	19,181,256.84	19,045,659.26	5
Maquinaria y equipo	114,699.24	114,699.24	10
Muebles y enseres	50,428.92	41,672.17	10
Equipo de Computación	25,630.97	5,093.87	33
Equipo de Comunicación	1,660.00	1,660.00	10
Vehículos	20,360.71	-	20
	<u>19,394,036.68</u>	<u>19,208,784.54</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(9,012,086.98)</u>	<u>(6,389,452.52)</u>	
	<u>10,381,949.70</u>	<u>12,819,332.02</u>	
Terrenos	<u>8,977,663.30</u>	<u>8,977,663.30</u>	
Total al 31 de diciembre	<u><u>19,359,613.00</u></u>	<u><u>21,796,995.32</u></u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	21.796.995,32	21.249.068,24
Disminuciones	185.252,13	1.513.716,05
Ajustes	(1) (1.659.810,73)	
Depreciación del año	<u>(962.823,72)</u>	<u>(965.788,97)</u>
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>19.359.613,00</u>	<u>21.796.995,32</u>

Nota (1)

El ajuste a la Depreciación Acumulada del ejercicio se debita del Patrimonio cuenta Utilidades Acumuladas Ejercicios Anteriores, por efecto de la depreciación por valuación del edificio registrado en años anteriores por USD.10.800.000,00

NOTA 5 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2006 se refleja el saldo neto del proyecto de Villa Regina, a diferencia del año 2005 que en el activo estaba el total de la construcción en curso y en el pasivo los anticipos recibidos.

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proyecto Villa Regina		
Construcción en Curso TORRE 5 (Cta 15)	7.098.635,11	9.525.048,37
Construcción en Curso TORRE 4 (Cta 17)	6.276.482,29	5.785.173,38
Otros Cta 115	-	3.860,49
Proyecto Villa Regina EN CURSO (cta 19)	<u>2.700.056,56</u>	<u>15.314.082,24</u>
TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	16.075.173,96	15.314.082,24
Anticipos Recibidos	(13.956.959,37)	(9.232.299,44)
SALDO NETO PROYECTO VILLA REGINA	2.118.214,59	6.081.782,80

NOTA 6 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2006</u>	<u>2005</u>
Proveedores	52.073,19	2.944,74
Préstamos por pagar Fun Time	-	60.000,00
Préstamos de Socios	-	6.464,92
Provisión Beneficios Sociales	22.539,24	252.762,86
Participación 15%Trabajadores	302.473,41	342.506,00
IESS	5.609,58	4.312,78
Obligaciones Administración Tributaria	580.769,42	375.404,13
Garantías clientes-contatistas	59.986,73	103.611,55
Intereses préstamos financieros	372.143,68	398.180,78
Depósitos de Clientes T. Adriano	-	7.046.041,13
Depósitos de Clientes T.Belaggio	-	2.186.258,31
Total al 31 de diciembre	<u>1.395.595,25</u>	<u>10.778.487,20</u>

NOTA 7 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2006 comprende:

<u>Detalle</u>		<u>2006</u>	<u>Tasa</u> <u>%</u>	<u>2005</u>
Documentos por pagar - Largo plazo				
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.- Se recomienda adoptar políticas financieras de endeudamiento más convenientes para el financiamiento de la empresa.

**NOTA 8 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR-
COMPAÑÍAS RELACIONADAS**

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

Delltex Industrial S.A.	169,244.86	170,452.06
Dellair Services S.A.	302,607.16	2,226,924.87
Frial	39,687.69	-
Fun-Time	120,853.89	-
Ekron Construcciones	900,000.00	-
Dellair Services S.A.	2,210,000.00	-
dk Management Services S.A.	196,088.13	-
Accionistas	2,298,917.60	534,749.82
Varios	166,132.54	-
Total al 31 de diciembre	<u>6,859,781.76</u>	<u>3,378,376.64</u>

NOTA 9 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2006 comprende 2,007,989 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,04 cada una.

NOTA 10 – 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 11 - 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 12 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2006 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.