



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

Quito, Agosto 6 de 2009.

Señor
SUPERINTENDENTE DE COMPAÑIAS
Presente.-

Señor Superintendente :

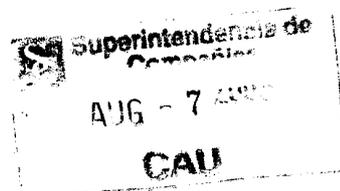
Adjunto se servirá encontrar el Informe de Auditoría sobre el examen de los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre de 2.007 de la empresa: **URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.** Expediente N° 1991 preparado por nuestra firma, y dando cumplimiento a lo dispuesto por la Institución a su cargo.

Particular que me permito poner en su conocimiento para los fines pertinentes.

Atentamente,

Lcdo. Jorge Sampedro
GÉRENTE
ALMEIDA & ASOCIADOS CIA.LTDA
Registro N° 166

11 Sept.



SI
Archivo



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.
INFORME SOBRE EL EXAMEN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
Por el año terminado al 31 de Diciembre del 2007



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 2007

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

Agosto 6, del 2009

A los miembros del Directorio y
Accionistas de

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

1. El presente informe se presenta para cumplir con las observaciones requeridas en el dictamen punto N° 3, y Política Contable Nota.N° 11, además de la explicación expresada en *Eventos Subsecuentes*; toda vez que la inclusión de las observaciones no cambian los saldos de balances presentados por la empresa y que constan en el Informe del 23 de julio del 2009, como el Balance General adjunto de Urbanizadora Naciones Unidas S.A., al 31 de diciembre del 2007 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. Los balances incluidos en nuestro informe del 28 de Abril, aparentemente eran balances preliminares y difieren del formulario 101 presentado por la empresa. Por lo tanto con fecha 23 de Julio se procedió a presentar un nuevo informe con los balances correctos, los cuales difieren del informe de abril en las siguientes cuentas:
 - a) La cuenta Seguros Anticipados (activo) se disminuye en USD. 6505.51 y como contrapartida se aumenta el gasto amortización seguros en concepto de amortización de seguros anticipados.
 - b) -Inversión Largo Plazo Inmomundo S.A, (activo) se disminuye por el valor de USD.136.874.96 y como contrapartida se disminuye la cuenta Ingresos no gravables en el mismo valor, para ajustar el (VPP) Valor Patrimonial Proporcional al 31 de diciembre de 2007 de la empresa Inmomundo S.A.

Incidencia: No tiene incidencia en la empresa ya que el formulario 101 está correcto.



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

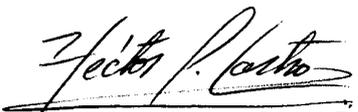
4. Para nuestra firma, los Estados Financieros arriba mencionados, presentan razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Urbanizadora Naciones Unidas, S.A. al 31 de diciembre del 2007 y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en la fecha señalada, de conformidad con principios contables generalmente aceptados en el Ecuador.

5. En los últimos años las condiciones económicas del país se han mantenido medianamente estables, debido al sistema de dolarización implantado y la prioridad de reducir los índices de inflación anual, para el año 2005 esta se incrementó al 3.14 %, para el año 2006 la inflación anual disminuyó a 2.87%, y para el año 2007 la inflación alcanzó el 3.32% anual, Todos los esfuerzos realizados por el sector empresarial y el Gobierno Central por fortalecer las unidades productivas del país, hacen prever una recuperación mínima de la economía tanto en el orden interno y externo para los próximos años; considerándose otros factores tales como la disminución en la producción petrolera durante el año 2007, y la situación política del país, que incidirán en gran medida en la posición económica y financiera de la empresa.

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



Jorge Sampedro
GERENTE



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

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVO	nota	2007	2006	PASIVO Y PATRIMONIO	nota	2007	2006
ACTIVO CORRIENTE				PASIVO CORRIENTE			
Caja y bancos		2.301.449,18	1.002.875,23	Cuentas por pagar Proveedores	(8)	836.200,39	52.073,19
Clientes	(3)	225.087,25	296.752,99	Provisiones Sociales	(8)	8.392,76	22.539,24
Crédito tributario fiscal		-	342.127,16	Participación trabajadores	(8)	660.740,47	302.473,41
Otras cuentas por cobrar	(3)	735.339,30	6.720.670,94	Aportes al IESS	(8)	4.312,86	5.609,58
				Impuestos por pagar	(8)	461.599,76	568.019,42
Total Cuentas por Cobrar		960.426,55	7.359.551,09	Garantía contratistas	(8)	60.401,92	59.986,73
				Intereses por pagar Préstamos	(8)	266.684,73	372.143,67
Inversiones Temporales C.Pia	(4)	6.583.335,24	4.529.331,77				-
Seguros Anticipados	(7)	65.054,98	63.724,87	Total Pasivo Corriente		2.318.332,89	1.382.845,24
Total activo corriente		9.910.265,95	12.955.482,96				
ACTIVO FIJO				PASIVO A LARGO PLAZO			
(-) Depreciación Acumulada	(5)	28.402.600,18	28.371.699,98	Cuentas y documentos por pagar	(9)	12.240.266,39	16.265.500,49
		(9.986.414,49)	(9.012.086,98)	Pasivo Diferido		115.389,06	-
Activo Fijo Neto		18.416.185,69	19.359.613,00	Total Pasivo a Largo Plazo		12.355.655,45	16.265.500,49
				Total pasivos		14.673.988,34	17.648.345,73
Inversiones largo plazo	(11)	1.830.514,53	318.126,97	PATRIMONIO (ver estado adjunto)		16.108.950,24	17.103.091,79
Obras en Proceso	(6)	506.637,38	2.118.214,59				
Activo Diferido		119.335,03	-	Total Pasivo y Patrimonio		30.782.938,58	34.751.437,52
Total del Activo		30.782.938,58	34.751.437,52				

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Ingresos		
Ingresos Operacionales	7.744.903,67	7.859.083,05
Gastos		
Mantenimiento	(270.204,91)	(964.354,04)
Publicidad	(88.420,19)	(97.316,74)
Depreciaciones	(974.936,32)	(1.011.794,72)
Suministros y materiales	(8.183,93)	(15.638,55)
Impuestos, contribuciones y otros	(166.763,99)	(193.922,46)
Servicios básicos	(31.100,57)	(223.797,33)
Servicios de personal	(90.620,06)	(366.676,67)
Trabajos de terceros	(874.224,19)	(359.196,39)
Liquidación Contratos	-	(186.054,57)
Otros menores	(224.934,23)	(166.247,93)
TOTAL GASTOS	(2.729.388,39)	(3.584.999,40)
Utilidad operacional	5.015.515,28	4.274.083,65
Ingresos (Gastos) no operacionales		
Gastos financieros	(1.603.791,27)	(2.327.912,07)
Rendimientos Financieros	351.393,28	66.609,87
Otros Egresos	(288.251,81)	(525.534,08)
Otros Ingresos	930.070,98	517.990,74
Utilidad del ejercicio	4.404.936,46	2.005.238,11
Participación 15% Trabajadores	(660.740,47)	(300.785,72)
Menos Dividendos percibidos exentos	-	(60.000,00)
Más Part.Trabaj. A Dividendos Percibidos	-	9.000,00
Impuesto a la renta causado	(821.023,84)	(456.451,43)
Utilidad neta del ejercicio a distribuirse	2.923.172,15	1.248.000,97

Las notas explicativas anexas 1 a 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
ESTADO DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2007
(Expresado en dólares estadounidenses)

Descripción	Capital Social	Reserva de capital	Reservas	Resultados acumuladas	Total
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
Utilidad del ejercicio				4.404.936,46	4.404.936,46
Ajuste Años Anteriores				(505,00)	(505,00)
Dividendos por Pagar			(1.945.402,85)	(1.971.405,86)	(3.916.808,71)
15% trabajadores por Pagar 2007				(660.740,47)	(660.740,47)
Impuesto a la Renta a Pagar 2007				(821.023,84)	(821.023,84)
Saldo al 31 de diciembre de 2007	80.319,56	3.924.996,65	9.180.461,86	2.923.172,15	16.108.950,24

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 15 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
ESTADO DE FLUJO DE FONDOS
AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2007
(Expresado dólares estadounidenses)

<u>Descripción</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Flujo de fondos generados por actividades de operación:		
Utilidad (Pérdida) neta del ejercicio	2.923.172,15	1.248.000,96
Más cargos a resultados que no representan movimientos de fondos:		
Ajuste años anteriores	(504,98)	82,82
Depreciaciones y amortizaciones gasto	974.327,51	962.823,72
	<u>3.896.994,68</u>	<u>2.210.907,50</u>
Cambios en activos y pasivos:		
Clientes	71.665,74	(201.402,26)
Crédito Tributario Fiscal	342.127,16	(271.034,31)
Otras Cuentas por Cobrar	5.985.331,64	(2.838.511,47)
Cuentas por pagar proveedores	784.127,20	(17.336,47)
Intereses por pagar	(85.458,94)	(26.037,11)
Provisiones sociales por pagar	(14.146,48)	(230.223,62)
Participación Trabajadores	358.267,06	(40.032,59)
Impuestos por Pagar	(106.419,66)	192.645,29
Garantía contratistas	415,19	(43.624,82)
Aportes IESS	(1.296,72)	1.296,80
Seguros Anticipados	(1.330,11)	(12.590,58)
Pasivo Diferido	115.389,06	-
Activo Diferido	(119.335,03)	-
	<u>7.329.336,11</u>	<u>(3.486.851,14)</u>
Fondos netos generados en las operaciones	<u>11.226.330,79</u>	<u>(1.275.943,64)</u>
Flujo de fondos aplicados a las actividades de inversión:		
Inversiones Temporales	(2.054.003,47)	(2.368.898,44)
Incremento de Propiedad, planta y equipo	(30.900,20)	(185.252,14)
Incremento en Otros activos	1.611.577,21	13.195.867,65
Flujo de fondos aplicados a las actividades de financiamiento		
Documentos y cuentas por pagar L/plazo	(4.025.234,10)	-
Anticipo de Clientes	-	(9.232.299,44)
Dividendos	(3.916.808,71)	-
Inversiones Largo Plazo	(1.512.387,56)	(2.400,00)
Incremento (Decremento), neto de fondos	1.298.573,96	131.073,99
Efectivo a principio de año	<u>1.002.875,22</u>	<u>871.801,23</u>
Efectivo al fin del año	<u>2.301.449,18</u>	<u>1.002.875,22</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 14 son parte integrante de los Estados Financieros.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2007

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.

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-Inversiones Largo Plazo

De acuerdo a la Resolución N° 02.Q.I.C.I.008 publicada en Registro Oficial 564 del 26 de Abril del 2002, Art. 20, III Notas a los Estados Financieros, literal c) en la cual se expresa se hará constar: "Detalle de las Inversiones en compañías relacionadas y en aquellas con socios o accionistas mayoritarios comunes con la indicación del porcentaje de participación, su valor nominal, su valor en libros y su valor patrimonial".

Según la NIC 28, en el numeral 6 se presume que ejerce influencia significativa si la empresa inversora posee más del 20% de participación, y a la inversa no ejerce influencia significativa si la empresa inversora posee menos del 20% de participación; si la participación es más del 50% representa una influencia significativa consolidada.

En el caso de inversiones en acciones, el costo de adquisición de acciones, participaciones y derechos, no debe exceder al valor patrimonial proporcional que certifique la sociedad receptora de la inversión, según lo establecido en la NEC 17.

Corresponden a Inversiones en Acciones con compañías relacionadas o con socios o accionistas mayoritarios comunes, el Valor Patrimonial (VPP) el mismo que se registra en base al Patrimonio de la empresa relacionada, y se aplican los porcentajes de capital que posee Urbanizadora Naciones Unidas en sus relacionadas.

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 2007, 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 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	Nota	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes		225.087,25	296.752,99
Anticipos a terceros	(10)	735.339,30	1.181.861,59
Crédito tributario fiscal IVA		-	24.546,93
Crédito tributario fiscal Imp.a la Renta		-	317.580,23
Otras Cuentas por Cobrar Varias		-	3.328.809,35
Otras Cuentas por Cobrar Cías Relacionadas		-	2.210.000,00
Total al 31 de diciembre		<u>960.426,55</u>	<u>7.359.551,09</u>

NOTA 4 – INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones Temporales (corto plazo)		
Citibank	-	4.529.331,77
Inversiones JP Morgan - Efectivo (Call Account)	239.984,00	-
Inversiones JP Morgan - Fondo Gold	766.878,00	-
Inversiones JP Morgan - Me Yenes	975.019,00	-
Inversiones JP Morgan - Liquidity Fund	4.590.810,05	-
Intereses por Cobrar Inversiones Efectivo	10.644,19	-
Suman Inversiones Temporales	<u>6.583.335,24</u>	<u>4.529.331,77</u>

NOTA 5 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	19,181,256.84	19,181,256.84	5
Maquinaria y equipo	114,699.24	114,699.24	10
Muebles y enseres	74,061.13	50,428.92	10
Equipo de Computación	31,912.03	25,630.97	33
Equipo de Comunicación	2,646.93	1,660.00	10
Vehículos	20,360.71	20,360.71	20
	<u>19,424,936.88</u>	<u>19,394,036.68</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	<u>(9,986,414.49)</u>	<u>(9,012,086.98)</u>	
	9,438,522.39	10,381,949.70	
Terrenos	<u>8,977,663.30</u>	<u>8,977,663.30</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>18,416,185.69</u>	<u>19,359,613.00</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	19.359.613,00	21.796.995,32
Adiciones	31.509,01	185.252,13
Ajustes	-	(1.659.810,73)
Depreciación del año	(974.936,32)	(962.823,72)
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>18.416.185,69</u>	<u>19.359.613,00</u>

NOTA 6 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2007 se refleja los saldos totales por proyecto de Villa Regina, tales como el saldo total de las construcciones en curso y en el pasivo los anticipos recibidos.

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto Villa Regina		
Construcción en Curso TORRE 5	7,102,380.98	7,098,635.11
Construcción en Curso TORRE 4	6,316,235.76	6,276,482.29
Otras construcciones en curso	57,699.84	-
Proyecto Villa Regina EN CURSO (cta 19)	<u>2,720,772.67</u>	<u>2,700,056.56</u>
TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	16,197,089.25	16,075,173.96
Anticipos Recibidos	(15,690,451.87)	(13,956,959.37)
SALDO NETO PROYECTO VILLA REGINA	506,637.38	2,118,214.59

NOTA 7 – SEGUROS ANTICIPADOS

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Seguros Pagados por Anticipados		
Seguros Anticipados	151.930,31	112.695,87
Amortización seguros	(86.875,33)	(48.971,00)
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2007	<u>65.054,98</u>	<u>63.724,87</u>

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por Pagar	836.200,39	52.073,19
Provisión Beneficios Sociales	8.392,76	22.539,24
Participación 15% Trabajadores 2007	660.740,47	302.473,41
Obligaciones con el IESS	4.312,86	5.609,58
Obligaciones Administración Tributaria	82.436,18	580.769,42
Impuesto a la Renta empresa 2007	379.163,58	-
Garantías clientes-contatistas	60.401,92	59.986,73
Intereses préstamos financieros	286.684,73	372.143,68
	-	-
Total al 31 de diciembre	<u>2.318.332,89</u>	<u>1.395.595,25</u>

NOTA 9 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	Tasa %	<u>2006</u>
Documentos por pagar - Largo plazo			
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation	(1)	15%	16,265,500.49
J.P.MORGAN	(2)	9.37%	-
	<u>12,240,266.39</u>		<u>16,265,500.49</u>

(1) Obligaciones a nombre de ALDEMA INVESTMENT CORPORATION, fueron canceladas en su totalidad.

(2) Préstamos del exterior a nombre de J. P. MORGAN

- USD. 12,240,266.39 de dólares del 9 de Mayo de 2007, a un interés inicial del 9.375% anual, a un plazo de 64 meses; con Registro N° 070001579 en el Banco Central del Ecuador el 20 de Junio del 2007.

NOTA 10 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Otras cuentas por cobrar		
INMMUNDO S.A.	-	456.249,89
Delltex Industrial S.A.	-	169.244,86
Dellair Services S.A.	-	302.607,16
FRIAL	-	39.687,69
Fun-Time	-	120.853,89
Ekron Construcciones S.A.	489.804,28	900.000,00
Dellair Services S.A.	-	2.210.000,00
Dk Management Services S.A.	-	196.088,13
Accionistas	228.333,09	2.298.917,60
Varios	-	166.132,54
Prodasfalt S.A.	1.204,59	-
INECTRA S.A.	1.586,95	-
GRACE DE DIAZ	740,00	-
EDUARDO BERG-PREDIALES	1.258,44	-
ESTUDIO JURIDICO LARREATEGUI-ESTUDIO MARCA	250,00	-
OFER QUISHONI	6.319,48	-
QUISHPE CEVALLOS NESTOR REINALDO	3.000,00	-
MEDEVAL	2.842,47	-
Total al 31 de diciembre	<u>735.339,30</u>	<u>6.859.781,76</u>

NOTA 11 - INVERSIONES LARGO PLAZO

Las Inversiones a largo plazo declaradas en balance de situación por USD. 1.830.514.53 por el presente ejercicio se detallan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>NOTA</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones en Acciones Largo Plazo			
Acciones y Participaciones Funtime del Ecuador S.A	(1)	445.112,41	318.126,97
Acciones y Participaciones Inmomundo S.A.	(2)	929.152,23	-
Aporte Futura Capitalización Inmomundo SA.	(3)	456.249,89	456.249,89
		<u>1.830.514,53</u>	<u>774.376,86</u>

Las Inversiones en acciones y participaciones en compañías relacionadas se determinan en base al patrimonio de la relacionada y a este patrimonio se aplica el porcentaje (%) de capital que se mantiene en esa empresa, así el capital de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, por el año 2007 en Inmomundo S.A es el 30%, y el capital en Funtime del Ecuador S.A, es del 99.99%.

Con estos antecedentes detallamos las notas explicativas en el cuadro anterior:

(1): El patrimonio de Funtime del Ecuador S.A. al 31 de diciembre 2007 fue de USD. 445.156.93 y aplicando el 99.99% obtenemos USD. 445.112.41 valor que representa el VPP de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en Funtime del Ecuador S.A. al 31 de Diciembre de 2007.

(2): El patrimonio de Inmomundo S.A. al 31 de diciembre 2007 fue de USD. 3.097.174.10 y aplicando el 30% obtenemos USD. 929.152.23 valor que representa el VPP de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en Inmomundo.S.A. al 31 de Diciembre de 2007.

(3): Esta cuenta registra los aportes para futura capitalización de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en la empresa relacionada Inmomundo S.A.
Esta cuenta no tiene movimiento en el presente ejercicio.

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende 2,007,989 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,04 cada una.

NOTA 13 – 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 14 - 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 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe, debemos exponer lo siguiente: en base a las observaciones de los informes presentados por el año 2007 constantes en Oficio N° SC.ICI.AI.09.11285 de Mayo 19 del 2009.

1. Debemos señalar que el desglose de las inversiones a largo plazo se revelan en Políticas Contables Nota N° 11 del presente Informe.
2. La incidencia del cambio en los saldos de los estados financieros por la presentación de los informes presentados el 28 de Abril del 2008, y del 23 de Julio del mismo año, se exponen en el punto tres del Dictamen del presente Informe.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS, S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2007

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.

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-Inversiones Largo Plazo

De acuerdo a la Resolución N° 02.Q.I.C.I.008 publicada en Registro Oficial 564 del 26 de Abril del 2002, Art. 20, III Notas a los Estados Financieros, literal c) en la

cual se expresa se hará constar: "Detalle de las Inversiones en compañías relacionadas y en aquellas con socios o accionistas mayoritarios comunes con la indicación del porcentaje de participación, su valor nominal, su valor en libros y su valor patrimonial".

Según la NIC 28, en el numeral 6 se presume que ejerce influencia significativa si la empresa inversora posee más del 20% de participación, y a la inversa no ejerce influencia significativa si la empresa inversora posee menos del 20% de participación; si la participación es más del 50% representa una influencia significativa consolidada.

En el caso de inversiones en acciones, el costo de adquisición de acciones, participaciones y derechos, no debe exceder al valor patrimonial proporcional que certifique la sociedad receptora de la inversión, según lo establecido en la Nec 17.

Corresponden a Inversiones en Acciones con compañías relacionadas o con socios o accionistas mayoritarios comunes, el Valor Patrimonial Proporcional (VPP) el mismo que se registra en base al Patrimonio de la empresa relacionada, y se aplican los porcentajes de capital que posee Urbanizadora Naciones Unidas en sus relacionadas.

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 2007, 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 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>Nota</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Clientes		225.087,25	296.752,99
Anticipos a terceros	(10)	735.339,30	1.181.861,59
Crédito tributario fiscal IVA		-	24.546,93
Crédito tributario fiscal Imp.a la Renta		-	317.580,23
Otras Cuentas por Cobrar Varias		-	3.328.809,35
Otras Cuentas por Cobrar Cías Relacionadas		-	2.210.000,00
Total al 31 de diciembre		960.426,55	7.359.551,09

NOTA 4 – INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones Temporales (corto plazo)		
Citibank	-	4.529.331,77
Inversiones JP Morgan - Efectivo (Call Account)	239.984,00	-
Inversiones JP Morgan - Fondo Gold	766.878,00	-
Inversiones JP Morgan - Me Yenes	975.019,00	-
Inversiones JP Morgan - Liquidity Fund	4.590.810,05	-
Intereses por Cobrar Inversiones Efectivo	10.644,19	-
Suman Inversiones Temporales	6.583.335,24	4.529.331,77

NOTA 5 - PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>	<u>Tasa anual de depreciación %</u>
Edificios y Construcciones	19,181,256.84	19,181,256.84	5
Maquinaria y equipo	114,699.24	114,699.24	10
Muebles y enseres	74,061.13	50,428.92	10
Equipo de Computación	31,912.03	25,630.97	33
Equipo de Comunicación	2,646.93	1,660.00	10
Vehículos	20,360.71	20,360.71	20
	<u>19,424,936.88</u>	<u>19,394,036.68</u>	
Menos:			
Depreciación acumulada	(9,986,414.49)	(9,012,086.98)	
	<u>9,438,522.39</u>	<u>10,381,949.70</u>	
Terrenos	<u>8,977,663.30</u>	<u>8,977,663.30</u>	
Total al 31 de diciembre	<u>18,416,185.69</u>	<u>19,359,613.00</u>	

El movimiento de los años del rubro son los siguientes:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Saldos iniciales al 1 de Enero	19.359.613,00	21.796.995,32
Adiciones	31.509,01	185.252,13
Ajustes	-	(1.659.810,73)
Depreciación del año	(974.936,32)	(962.823,72)
Saldos finales al 31 de diciembre	<u>18.416.185,69</u>	<u>19.359.613,00</u>

NOTA 6 – CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2007 se refleja los saldos totales por proyecto de Villa Regina, tales como el saldo total de las construcciones en curso y en el pasivo los anticipos recibidos.

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Proyecto Villa Regina		
Construcción en Curso TORRE 5	7,102,380.98	7,098,635.11
Construcción en Curso TORRE 4	6,316,235.76	6,276,482.29
Otras construcciones en curso	57,699.84	-
Proyecto Villa Regina EN CURSO (cta 19)	<u>2,720,772.67</u>	<u>2,700,056.56</u>
TOTAL CONSTRUCCIONES EN CURSO	16,197,089.25	16,075,173.96
Anticipos Recibidos	(15,690,451.87)	(13,956,959.37)
SALDO NETO PROYECTO VILLA REGINA	506,637.38	2,118,214.59

NOTA 7 – SEGUROS ANTICIPADOS

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Seguros Pagados por Anticipados		
Seguros Anticipados	151.930,31	112.695,87
Amortización seguros	(86.875,33)	(48.971,00)
Saldo Final al 31 de Diciembre del 2007	<u>65.054,98</u>	<u>63.724,87</u>

NOTA 8 – CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Cuentas por Pagar	836.200,39	52.073,19
Provisión Beneficios Sociales	8.392,76	22.539,24
Participación 15%Trabajadores 2007	660.740,47	302.473,41
Obligaciones con el IESS	4.312,86	5.609,58
Obligaciones Administración Tributaria	82.436,18	580.769,42
Impuesto a la Renta,empresa 2007	379.163,58	
Garantías clientes-contatistas	60.401,92	59.986,73
Intereses préstamos financieros	286.684,73	372.143,68
	-	-
Total al 31 de diciembre	<u>2.318.332,89</u>	<u>1.395.595,25</u>

NOTA 9 – CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2007 comprende:

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	Tasa %	<u>2006</u>
Documentos por pagar - Largo plazo			
Obligaciones bancarias			
Aldema Investment Corporation (1)		15%	16,265,500.49
J.P.MORGAN (2)	12,240,266.39	9.37%	-
	<u>12,240,266.39</u>		<u>16,265,500.49</u>

(1) Obligaciones a nombre de ALDEMA INVESTMENT CORPORATION, fueron canceladas en su totalidad.

(2) Préstamos del exterior a nombre de J. P. MORGAN

- USD. 12,240,266.39 de dólares del 9 de Mayo de 2007, a un interés inicial del 9.375% anual, a un plazo de 64 meses; con Registro N° 070001579 en el Banco Central del Ecuador el 20 de Junio del 2007.

NOTA 10 - OTRAS CUENTAS POR COBRAR COMPAÑÍAS RELACIONADAS

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

<u>Detalle</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Otras cuentas por cobrar		
INMMUNDO S.A.	-	456.249,89
Delltex Industrial S.A.	-	169.244,86
Dellair Services S.A.	-	302.607,16
FRIAL	-	39.687,69
Fun-Time	-	120.853,89
Ekron Construcciones S.A.	489.804,28	900.000,00
Dellair Services S.A.	-	2.210.000,00
Dk Management Services S.A.	-	196.088,13
Accionistas	228.333,09	2.298.917,60
Varios	-	166.132,54
Prodasfalt S.A.	1.204,59	-
INECTRA S.A.	1.586,95	-
GRACE DE DIAZ	740,00	-
EDUARDO BERG-PREDIALES	1.258,44	-
ESTUDIO JURIDICO LARREATEGUI-ESTUDIO MARCA	250,00	-
OFER QUISHONI	6.319,48	-
QUISHPE CEVALLOS NESTOR REINALDO	3.000,00	-
MEDEVAL	2.842,47	-
Total al 31 de diciembre	735.339,30	6.859.781,76

NOTA 11 - INVERSIONES LARGO PLAZO

Las Inversiones a largo plazo declaradas en balance de situación por USD. 1.830.514.53 por el presente ejercicio se detallan a continuación:

<u>Detalle</u>	<u>NOTA</u>	<u>2007</u>	<u>2006</u>
Inversiones en Acciones Largo Plazo			
Acciones y Participaciones Funtime del Ecuador S.A	(1)	445.112,41	318.126,97
Acciones y Participaciones Inmomundo S.A.	(2)	929.152,23	-
Aporte Futura Capitalización Inmomundo SA.	(3)	456.249,89	456.249,89
		<u>1.830.514,53</u>	<u>774.376,86</u>

Las Inversiones en acciones y participaciones en compañías relacionadas se determinan en base al patrimonio de la relacionada y a este patrimonio se aplica el porcentaje (%) de capital que se mantiene en esa empresa, así el capital de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, por el año 2007 en Inmomundo S.A es el 30%, y el capital en Funtime del Ecuador S.A, es del 99.99%.

Con estos antecedentes detallamos las notas explicativas en el cuadro anterior:

(1): El patrimonio de Funtime del Ecuador S.A. al 31 de diciembre 2007 fue de USD. 445.156.93 y aplicando el 99.99% obtenemos USD. 445.112.41 valor que representa el VPP de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en Funtime del Ecuador S.A. al 31 de Diciembre de 2007.

(2): El patrimonio de Inmomundo S.A. al 31 de diciembre 2007 fue de USD. 3.097.174.10 y aplicando el 30% obtenemos USD. 929.152.23 valor que representa el VPP de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en Inmomundo S.A. al 31 de Diciembre de 2007.

(3): Esta cuenta registra los aportes para futura capitalización de Urbanizadora Naciones Unidas S.A, en la empresa relacionada Inmomundo S.A.
Esta cuenta no tiene movimiento en el presente ejercicio.

NOTA 12 – CAPITAL SOCIAL

El capital suscrito y pagado de la compañía al 31 de diciembre del 2007 comprende 2,007,989 acciones ordinarias de un valor nominal de USD.0,04 cada una.

NOTA 13 – 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 14 - 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 15 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2007 y la fecha de emisión de este informe, debemos exponer lo siguiente: en base a las observaciones de los informes presentados por el año 2007.

1. Debemos señalar que el desglose de las inversiones a largo plazo se revelan en Políticas Contables Nota N° 11 del presente Informe.
2. La incidencia del cambio en los saldos de los estados financieros por la presentación de los informes presentados el 28 de Abril del 2008, y del 23 de Julio del mismo año, se exponen en el punto tres del Dictamen del presente Informe.