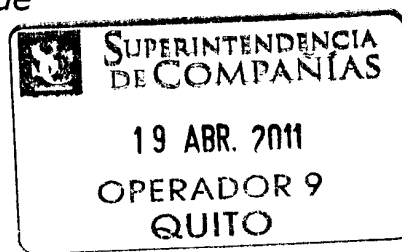
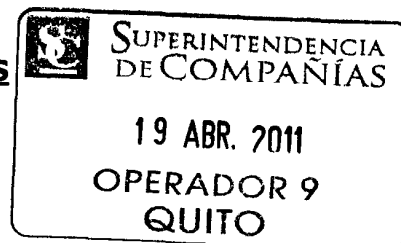


Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

*Estados Financieros por el Año Terminado
el 31 de Diciembre del 2010 e Informe de
los Auditores Independientes*



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES



A los Señores Accionistas de
Urbanizadora Naciones Unidas S.A.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Urbanizadora Naciones Unidas S.A., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

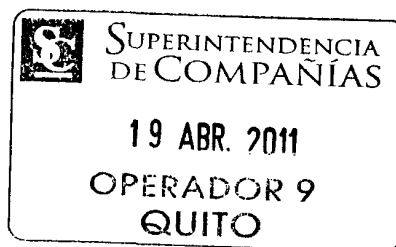
En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. al 31 de diciembre del 2010, el resultado de sus operaciones y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.



Quito, Marzo 25, 2011
Registro No. 019



Jorge Brito
Licencia No. 21540

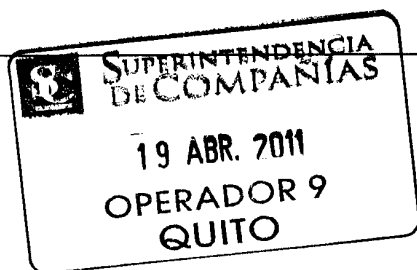


URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
ACTIVOS CORRIENTES:			
Caja y bancos		246	258
Inversiones temporales	3		3,072
Cuentas por cobrar comerciales		109	80
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>659</u>	<u>1,182</u>
Total activos corrientes		<u>1,014</u>	<u>4,592</u>
PROPIEDADES Y EQUIPOS:	5		
Terrenos		11,543	11,543
Edificios e instalaciones		30,605	29,718
Maquinaria		115	115
Muebles y equipos de oficina		97	97
Equipo de computación y comunicación		39	39
Vehículos		20	20
Construcciones en curso		<u>2,459</u>	
Total		44,878	41,532
Menos depreciación acumulada		<u>13,773</u>	<u>12,229</u>
Propiedades y equipos, neto		<u>31,105</u>	<u>29,303</u>
INVERSIÓN EN ASOCIADA	6	<u>1,232</u>	<u>1,331</u>
OTROS ACTIVOS	7	<u>2,725</u>	<u>2,724</u>
TOTAL		<u>36,076</u>	<u>37,950</u>

Ver notas a los estados financieros




Sr. Michel Deller
Gerente General

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

Notas

2010 2009
(en miles de U.S. dólares)

PASIVOS CORRIENTES:

Vencimientos corrientes de obligaciones por pagar a
compañías relacionadas

11 339 313

Cuentas por pagar

380 635

Dividendos por pagar

1,218

Impuesto a la renta

8 655 225

Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar

9 313 2,805

Total pasivos corrientes

1,687 5,196

INGRESOS DIFERIDOS

10 2,101 1,428

OBLIGACIONES POR PAGAR A COMPAÑÍAS
RELACIONADAS Y ACCIONISTAS A LARGO
PLAZO

11 3,626 3,965

OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

12 11,240 12,240

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

13

Capital social

6,061 6,061

Reserva legal

510 352

Reserva por valuación

7,125 7,125

Utilidades retenidas

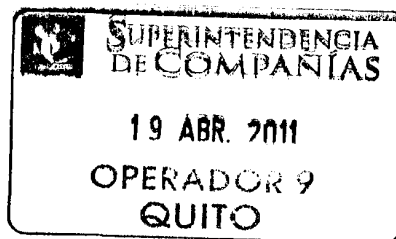
3,726 1,583

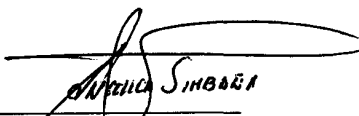
Patrimonio de los accionistas

17,422 15,121

TOTAL

36,076 37,950



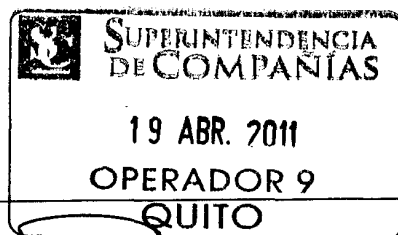

Angélica Simbaña
Contadora General

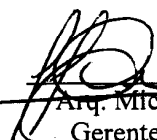
URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE RESULTADOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Notas</u>	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u>
INGRESOS OPERACIONALES:			
Ingresos por regalías	14	6,439	3,750
Apropiación de ingreso diferido	10	560	1,860
Proyecto inmobiliario Villa Regina	16		18,195
Otros ingresos			<u>140</u>
Total		<u>6,999</u>	<u>23,945</u>
COSTOS DE OPERACIÓN:			
Gastos de administración y ventas		2,459	2,537
Proyecto inmobiliario Villa Regina			<u>17,402</u>
Total		<u>2,459</u>	<u>19,939</u>
UTILIDAD OPERACIONAL		<u>4,540</u>	<u>4,006</u>
OTROS GASTOS (INGRESOS):			
Intereses pagados		767	999
Ingresos ganados		(396)	(289)
Valor patrimonial proporcional de inversión en asociada	7	(261)	313
Pérdida en valuación de inversiones temporales	4	30	665
Otros gastos, neto		<u>67</u>	<u>225</u>
Total		<u>207</u>	<u>1,913</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		4,333	2,093
MENOS IMPUESTO A LA RENTA	8	<u>1,032</u>	<u>510</u>
UTILIDAD NETA		<u>3,301</u>	<u>1,583</u>

Ver notas a los estados financieros



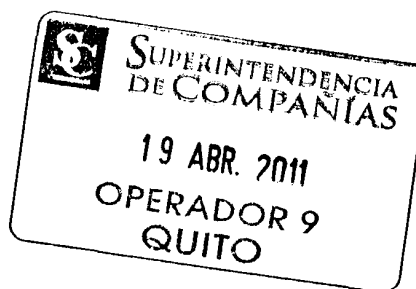

Arq. Michel Deller
Gerente General


Angélica Simbaña
Contadora General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Reserva por Valuación</u>	<u>Utilidades Retenidas</u>	<u>Total</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2008	6,060		7,125	3,515	16,700
Utilidad neta				1,583	1,583
Transferencia		352		(352)	
Distribución de dividendos				(3,163)	(3,163)
Efecto de fusión (Ver Nota 17)	<u>1</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>1</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2009	6,061	352	7,125	1,583	15,121
Utilidad neta				3,301	3,301
Transferencia		158		(158)	
Distribución de dividendos	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>(1,000)</u>	<u>(1,000)</u>
Saldos al 31 de diciembre del 2010	<u>6,061</u>	<u>510</u>	<u>7,125</u>	<u>3,726</u>	<u>17,422</u>



Ver notas a los estados financieros


Arq. Michel Deller
Gerente General

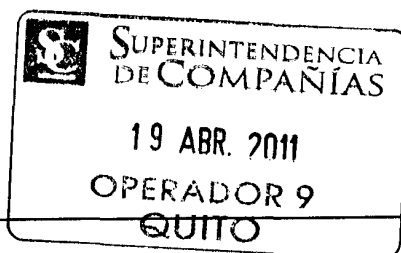

Angélica Simbaña
Contadora General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

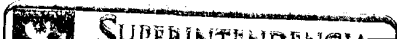
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Recibido de clientes	6,970	5,682
Pagado a proveedores y trabajadores	(2,448)	(1,144)
Intereses pagados	(785)	(999)
Intereses ganados	396	289
Dividendos ganados	360	94
Impuesto a la renta	(602)	(1,395)
Otros gastos, neto	<u>(97)</u>	<u>(779)</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de operación	<u>3,794</u>	<u>1,748</u>
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Adquisición de propiedades, planta y equipo	(3,346)	(9,349)
Incremento de otros activos	<u>(1)</u>	<u>(53)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,347)</u>	<u>(9,402)</u>
FLUJOS DE CAJA DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Disminución de obligaciones bancarias, con relacionadas y accionistas a largo plazo	(1,313)	(1,080)
Disminución en inversiones a corto plazo	3,072	5,118
Dividendos pagados	<u>(2,218)</u>	<u>(1,945)</u>
Efectivo neto proveniente de (utilizado en) actividades de financiamiento	<u>(459)</u>	<u>4,253</u>
CAJA Y BANCOS:		
Disminución neta durante el año	(12)	(3,401)
SalDOS al comienzo del año	<u>258</u>	<u>3,659</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>246</u>	<u>258</u>

(Continúa...)

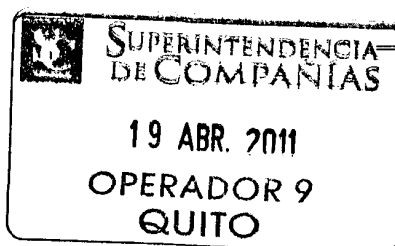


URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

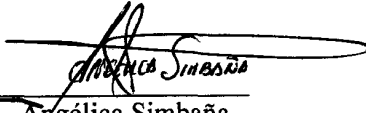
**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA (Continuación...)
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010**

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
CONCILIACIÓN DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO		
NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Utilidad neta	3,301	1,583
Ajustes para conciliar la utilidad neta con el efectivo		
neto proveniente de actividades de operación:		
Depreciación de propiedades y equipos	1,544	1,051
Pérdida en venta de propiedades y equipo		1
Ajuste de valor patrimonial proporcional de inversión en asociada		
neta de dividendos	99	407
Baja de inversión en acciones		110
Ganancia en Proyecto Villa Regina		(793)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar comerciales	(29)	(38)
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	523	160
Cuentas por pagar	(255)	(313)
Otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar	(2,492)	(351)
Impuesto a la renta	430	(600)
Ingresos diferidos	<u>673</u>	<u>531</u>
EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE		
OPERACIÓN	<u>3,794</u>	<u>1,748</u>
TRANSACCIONES QUE NO GENERARON MOVIMIENTO		
DE EFECTIVO:		
Adquisición de propiedades y equipo por fusión (Ver Nota 17)	<u>-</u>	<u>5,980</u>
Dividendos declarados	 -	<u>1,218</u>

Ver notas a los estados financieros




Michel Deller
Gerente General


Angélica Simbaña
Contador General

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2010



SUPERINTENDENCIA
DE COMPAÑÍAS

19 ABR. 2011

OPERADOR 9

QUITO

1. OPERACIONES

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. está constituida en el Ecuador desde el 12 de febrero de 1976 y su actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales, para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico. Para el cumplimiento de éste objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquier sea su naturaleza permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es dueña de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza.

La Junta General Extraordinaria de accionistas celebrada el 22 de diciembre del 2008, aprobó la fusión por absorción de la Compañía Inmobiliaria los Alamos Inmoalamos S.A., compañía domiciliada en el Ecuador y cuya actividad principal es la promoción, desarrollo y la administración de centros comerciales. A través del proceso de fusión, Urbanizadora Naciones Unidas S.A. se hace cargo de todas las obligaciones y compromisos de Inmobiliaria los Alamos Inmoalamos S.A.. El proceso de fusión fue aprobado por la Superintendencia de Compañías con fecha 2 de julio del 2009, e inscrita en el Registro Mercantil el 19 de agosto del 2009, mediante Resolución No. 09.Q.IJ.2700, fecha en la cual se perfeccionó el proceso de fusión.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Caja y Bancos - Representa el efectivo disponible y saldos en bancos.

Valuación de Inversiones Temporales - Al menor valor entre el costo y el valor de mercado. El valor de mercado es determinado en base a las cotizaciones del portafolio de las inversiones.

Valuación de Propiedades y Equipos - Al costo de adquisición. El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de los años de vida útil estimada de 20 para edificios, 10 para muebles y enseres, equipo de oficina, maquinaria e instalaciones y 5 para vehículos. Los gastos de mantenimiento y reparaciones ordinarias se cargan directamente a los resultados del año.

Inversión en Acciones en Compañía Asociada - Se encuentra registrada al costo de adquisición más las ganancias (o pérdidas) de la Compañía emisora de las acciones. Tales ganancias (o pérdidas) se llevan a resultados, mientras que los cambios en el patrimonio de la Compañía en la que se mantiene la inversión, diferentes a las ganancias o pérdidas generadas, se llevan directamente al patrimonio de los accionistas. Los dividendos recibidos en efectivo se acreditan a inversiones.

Ingresos Operacionales - Corresponden a la facturación realizada a los locales comerciales por conceptos como el valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC), de acuerdo a los términos establecidos en cada contrato de concesión. Los ingresos por VIC y VUC son reconocidos inicialmente como un ingreso diferido al momento de su cobro, y posteriormente amortizados en función al tiempo de vigencia del contrato.

Provisión para Impuesto a la Renta - Está constituida de acuerdo con disposiciones legales a la tasa del 25% para impuesto a la renta y es registrada en los resultados del año.

Provisión para Participación a Trabajadores - En razón de que la Compañía no tiene trabajadores en relación de dependencia, la Compañía no registra provisión para el 15% de participación laboral.

Ingresos y Costos por Contratos de Construcción - Se reconocen en base al método de contrato terminado, bajo este método, los ingresos del contrato y los costos asociados serán reconocidos a la terminación del contrato o sus etapas (si aplica), determinando la utilidad o pérdida generada. El monto en que los costos acumulados exceden los anticipos de clientes se presenta en el balance general como un activo corriente, y el excedente de los anticipos de clientes sobre los costos acumulados se presentan como un pasivo corriente (Ver Nota 16).

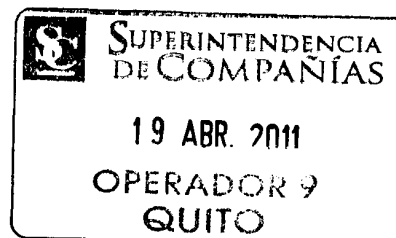
Intereses Ganados - Se llevan a resultados en base a su causación.

Reclasificaciones - Ciertas cifras de los estados financieros del año 2009, fueron reclasificados para hacerlas comparables con la presentación del año 2010.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17 de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Urbanizadora Naciones Unidas S.A. Utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2011, siendo el 1 de enero del 2010, su fecha de transición.

3. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2009, corresponde a depósitos en fondos de inversión en un banco del exterior, los mismos que se encuentran registrados a valor de mercado.



4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Impuesto al Valor Agregado - IVA	493	955
Seguros pagados por anticipado	89	75
Otras cuentas por cobrar a compañía relacionada	71	146
Otras cuentas por cobrar	<u>6</u>	<u>6</u>
Total	<u>659</u>	<u>1,182</u>

5. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Los movimientos de propiedades y equipos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldo neto al comienzo del año	29,303	18,759
Adquisiciones	3,346	9,349
Depreciación	(1,544)	(1,051)
Efecto de fusión (Ver Nota 17)		5,980
Transferencia a otros activos para liquidar el Proyecto Villa Regina (Ver Nota 7)		(3,733)
Bajas	<u> </u>	<u>(1)</u>
Saldo neto al fin del año	<u>31,105</u>	<u>29,303</u>

Adquisiciones - Corresponde a las adiciones realizadas para la ampliación y remodelación del Centro Comercial Quicentro Shopping y los pagos realizados a la compañía Ekron Construcciones S.A., para la remodelación del antiguo patio de comidas.

6. INVERSIÓN EN ASOCIADA

Un resumen de la inversión en asociada es como sigue:

<u>Compañía</u>	% de Propiedad		Valor Nominal		Valor Patrimonial Proporcional		Saldo Contable	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>
... (en miles de U.S. dólares) ...								
InmobiliariaNuevo Mundo - Inmomundo S.A	30	30	<u>2,400</u>	<u>2,400</u>	<u>1,232</u>	<u>1,331</u>	<u>1,232</u>	<u>1,331</u>

Los movimientos de la inversión en asociada fueron como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	1,331	1,848
Ajuste de inversiones al valor patrimonial proporcional	261	(313)
Baja de inversión en acciones		(110)
Dividendos recibidos	<u>(360)</u>	<u>(94)</u>
Saldos al fin del año	<u>1,232</u>	<u>1,331</u>

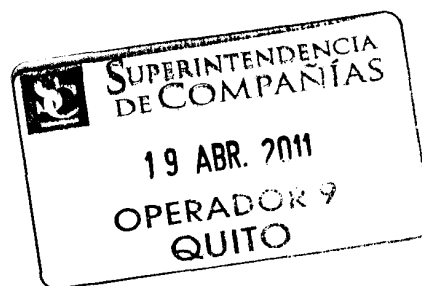
7. OTROS ACTIVOS

Corresponden a trabajos realizados en un terreno ubicado en la ciudad de Quito, sobre el cual, la administración de la Compañía se encuentra evaluando oportunidades de negocio que se puedan originar con el mismo. Los movimientos de otros activos fueron como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	2,724	16,340
Adiciones	1	53
Transferencia de propiedades y equipo para liquidar el proyecto inmobiliario Villa Regina (Ver Nota 5)		3,733
Liquidación proyecto inmobiliario Villa Regina (Ver Nota 16)	<u>—</u>	<u>(17,402)</u>
Saldos al fin del año	<u>2,725</u>	<u>2,724</u>

8. IMPUESTO A LA RENTA

De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 25% sobre las utilidades sujetas a distribución y del 15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Hasta el año 2009, los dividendos en efectivo que se declararon o distribuyeron a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encontraban sujetos a retención adicional alguna. A partir del año 2010, los dividendos distribuidos a favor de accionistas personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados para efectos del impuesto a la renta.



Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y la utilidad gravable, es como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
Utilidad según estados financieros	4,333	2,093
Gastos no deducibles	57	173
Otras partidas conciliatorias	<u>(263)</u>	<u>(224)</u>
Utilidad gravable	<u>4,127</u>	<u>2,042</u>
Impuesto a la renta cargado a resultados	<u>1,032</u>	<u>510</u>

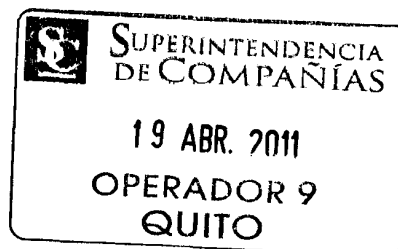
Los movimientos de la provisión para impuesto a la renta fueron como sigue:

	<u>2010</u> (en miles de U.S. dólares)	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
Saldos al comienzo del año	225	1,110
Provisión del año	1,032	510
Pagos efectuados	<u>(602)</u>	<u>(1,395)</u>
Saldos al fin del año	<u>655</u>	<u>225</u>

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias y están sujetas a revisión las declaraciones del 2007 al 2010.

Aspectos Tributarios del Código Orgánico de la Producción - Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios los siguientes:

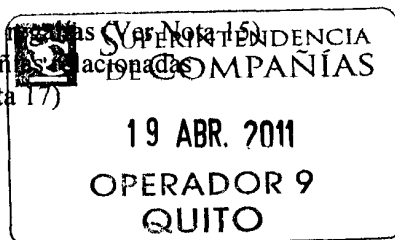
- La reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.



9. OTROS GASTOS ACUMULADOS Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de otros gastos acumulados y otras cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	...
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Retenciones por pagar	111	348
Intereses por pagar	126	144
Garantías por pagar	60	60
Anticipos de ingresos por regalías (Ver Nota 15)		1,773
Cuentas por pagar compañías relacionadas		82
Efecto de fusión (Ver Nota 17)		8
Otras cuentas por pagar	<u>16</u>	<u>390</u>
Total	<u>313</u>	<u>2,805</u>



10. INGRESOS DIFERIDOS

Corresponde a la facturación realizada a los locales comerciales de acuerdo a los contratos de concesión que pueden ser: valor único de concesión (VUC) o valor inicial de concesión (VIC) en los cuales se estipula los importes a pagar de acuerdo al tipo de negociación y el número de cuotas.

Valor Único de Concesión - Corresponde al valor determinado por local de acuerdo a la superficie del mismo que será pagado al momento de la firma del contrato o en partes de acuerdo a lo estipulado en el mismo en cuotas mensuales sucesivas.

Valor Inicial de Concesión - Consiste en un valor inicial de concesión (VIC) establecidos en base a la superficie del local. Los importes por valor inicial de concesión serán cancelados en cuotas mensuales sucesivas.

Los movimientos de ingresos diferidos fueron como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	1,428	187
Adiciones	1,233	2,412
Apropiaciones (1)	(560)	(1,860)
Efecto de fusión (Ver Nota 17)	<u> </u>	<u>689</u>
Saldos al fin del año	<u>2,101</u>	<u>1,428</u>

- (1) Corresponden a las apropiaciones del año del Valor Único de Concesión (VUC) y del Valor Inicial de Concesión (VIC), los cuales se reconocen en resultados de acuerdo al plazo de vigencia del contrato de concesión respectivo.

11. OBLIGACIONES POR PAGAR A COMPAÑÍAS RELACIONADAS Y ACCIONISTAS A LARGO PLAZO

Un resumen de las obligaciones por pagar a compañías relacionadas y accionistas a largo plazo es como sigue:

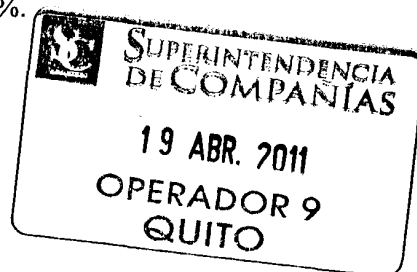
	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Préstamo con la compañía relacionada Delltex S.A. a una tasa de interés nominal anual del 8% y con vencimientos hasta mayo del 2017	1,520	1,692
Préstamo con la compañía relacionada Inmobiliaria García Moreno S.A. a una tasa de interés nominal anual del 8% y con vencimientos hasta mayo del 2017	1,245	1,386
Préstamos con accionistas sin vencimientos definidos ni tasas de interés.	1,200	1,200
Vencimientos corrientes de préstamos de compañías relacionadas	<u>(339)</u>	<u>(313)</u>
Total	<u>3,626</u>	<u>3,965</u>

Los vencimientos futuros de los préstamos de compañías relacionadas y accionistas a largo plazo son como sigue:

	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
2011		339
2012	367	367
2013 en adelante	2,059	2,059
Otros sin vencimientos definidos	<u>1,200</u>	<u>1,200</u>
Total	<u>3,626</u>	<u>3,965</u>

12. OBLIGACIÓN BANCARIA A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre del 2010 y 2009, la Compañía mantiene registrado un préstamo con un banco del exterior por un valor de US\$11.2 millones y US\$12.2 millones, respectivamente, con vencimiento en octubre del 2012 y a una de interés nominal anual del 9.36%.



13. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS

Capital Social - El capital social autorizado consiste de 6,061,011 de acciones de US\$1.00 valor nominal unitario.

Reserva Legal - La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad.

Reserva por Valuación - Representa el efecto neto de los ajustes efectuados resultantes de la valuación a valores de mercado de ciertas partidas de propiedades y equipos. El saldo acreedor de esta cuenta no puede distribuirse como dividendo en efectivo pero puede ser capitalizado total o parcialmente o utilizarse para compensar pérdidas.

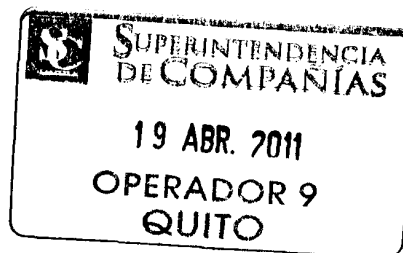
14. TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

Las principales transacciones con compañías relacionadas, durante los años 2010 y 2009, se desglosan como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2010</u>	<u>2009</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Ingresos por regalías	<u>6,439</u>	<u>3,750</u>
Intereses ganados	<u>—</u>	<u>31</u>

15. COMPROMISO

Contrato de Explotación Comercial - Con fecha 1 de abril del 2008, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con DK Management Services S.A., a través del cual esta última asume la explotación y operación comercial de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, y se encargará de toda su operación incluyendo la búsqueda de concesionarios y la negociación con los mismos, la firma de los contratos de concesión, la facturación de los valores acordados en los antes mencionados contratos y la recaudación de los valores correspondientes. Los referidos contratos establecen que los derechos derivados de los mismos deberán ejercerse a partir del 2 de enero del 2009, los mismos tienen una vigencia de 3 años. Con fecha 2 de enero del 2010, la Compañía suscribió un adendum en el que se establece que DK Management Services S.A., pagará un valor equivalente al 10% de los ingresos mensuales por Valor de Concesión Mensuales (VMC) que recaude y pagará un valor fijo anual de US\$6.4 millones por concepto de regalías que deberá ser cancelado de forma mensual. Las partes han acordado revisar los términos del contrato en el mes de diciembre del 2010, mismos que entran en vigencia en enero del 2011.



16. LIQUIDACIÓN DEL PROYECTO INMOBILIARIO VILLA REGINA

Con fecha 31 de diciembre del 2009, la Compañía liquidó el proyecto inmobiliario Torres Villa Regina. Un resumen de la liquidación es como sigue:

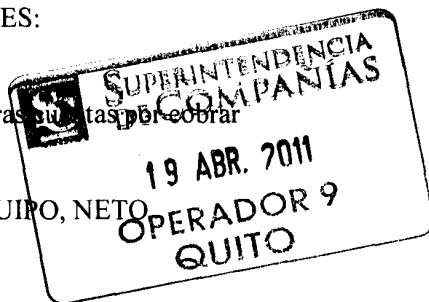
	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
Ingresos por venta de departamentos	18,195
Costos de construcción	<u>(17,402)</u>
Utilidad del Proyecto	<u>793</u>

El proyecto original contemplaba la construcción de 5 torres; sin embargo, en razón de las condiciones económicas del mercado, la Compañía decidió completar únicamente 2 torres y liquidar parcialmente el referido proyecto.

17. FUSIÓN POR ABSORCIÓN

Con fecha 11 de agosto del 2009, se registró contablemente la fusión por absorción de Urbanizadora Naciones Unidas S.A. con la compañía Inmobiliaria Los Alamos Inmoalamos S.A.; el aumento de capital por efecto de la fusión; y, la reforma de los estatutos de la compañía absorbente. La fusión fue inscrita en el Registro Mercantil con fecha 19 de agosto del 2009. Los siguientes fueron los importes que se incorporaron a los registros contables de la Compañía con fecha 11 de agosto del 2009. Los valores incorporados fueron registrados al valor en libros de los activos, pasivos y patrimonio de los accionistas. Los saldos por cobrar y por pagar entre compañías relacionadas a la fecha de la fusión fueron eliminados. Un resumen del balance general fusionado es como sigue:

	<u>2009</u> (en miles de U.S. dólares)
<u>ACTIVOS</u>	
ACTIVOS CORRIENTES:	
Caja y bancos	2
Cuentas por cobrar	31
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	<u>128</u>
Total activos corrientes	<u>161</u>
PROPIEDADES Y EQUIPO, NETO	<u>5,980</u>
TOTAL	<u>6,141</u>



2009
(en miles de U.S. dólares)

**PASIVOS Y PATRIMONIO
DE LOS ACCIONISTAS**

PASIVOS CORRIENTES:

Vencimientos corrientes de obligaciones a largo plazo	148
Obligaciones por pagar a bancos	47
Cuentas por pagar	260
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	<u>8</u>
Total pasivos corrientes	<u>463</u>

PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS	<u>1,200</u>
--------------------------	--------------

PRÉSTAMOS DE COMPAÑÍAS RELACIONADAS	<u>3,078</u>
-------------------------------------	--------------

INGRESOS DIFERIDOS	<u>689</u>
--------------------	------------

PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS:

Capital social	1
Utilidades retenidas	<u>710</u>
Patrimonio de los accionistas	<u>711</u>

TOTAL	<u>6,141</u>
-------	--------------

18. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2010 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 25 del 2011) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

