

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Índice

Notas	Página
RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES	8
1. INFORMACIÓN GENERAL.	8
2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.	9
2.1 Declaración de cumplimiento.	9
2.2 Bases de preparación.	9
2.3 Efectivo y bancos.	10
2.4 Proyectos inmobiliarios en curso.	10
2.5 Inversiones en asociadas.	10
2.6 Propiedades de inversión.	11
2.7 Deterioro de activos tangibles.	11
2.8 Impuestos.	12
2.9 Provisiones.	13
2.10 Arrendamientos.	13
2.11 Reconocimiento de ingresos.	13
2.12 Costos y gastos.	14
2.13 Compensación de saldos y transacciones.	14
2.14 Activos financieros.	14
2.15 Pasivos financieros.	16
2.16 Normas nuevas y revisadas sin efecto sobre los estados financieros.	17
2.17 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas.	17
3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.	18
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS	20
4. EFECTIVO Y BANCOS.	20
5. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.	20
6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.	20
7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.	21
8. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO.	23
9. INVERSIÓN EN ASOCIADAS.	23
10. PRÉSTAMOS.	24
11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.	26
12. IMPUESTOS.	26
13. INGRESOS DIFERIDOS.	30
14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.	31
15. PATRIMONIO.	33
16. INGRESOS POR INVERSIONES.	34
17. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES E ISLAS.	34
18. COSTOS FINANCIEROS.	35
19. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.	35
20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS	35
21. COMPROMISOS.	36
22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.	38
23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.	38

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

1. INFORMACIÓN GENERAL.

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 este objetivo podrá efectuar toda clase de actos y contratos, cualquiera sea su naturaleza, permitidos o no prohibidos por las leyes ecuatorianas. Actualmente, la Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza. Adicionalmente, la Compañía desarrolla proyectos inmobiliarios para la venta.

Concesión de Uso del Espacio Público.

La Compañía firmó el 7 de junio de 2007 un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito ("Municipio"), en el cual se estipula la construcción de un edificio con capacidad para 450 plazas de parqueo para el centro comercial Quicentro Shopping que ocuparía 860 metros cuadrados de propiedad de la Compañía y 2,960 metros cuadrados de propiedad del Municipio (espacio público). El Municipio concedió el uso del referido espacio público a favor de la Compañía a cambio de US\$3,800 mensuales. Sin embargo, a finales del año 2011 el Municipio informó a la Compañía sus intenciones de renegociar o dar por terminado el referido convenio para la construcción de un boulevard en la Av. Naciones Unidas entre el tramo de la Av. 6 de diciembre y Av. de los Shyris, lugar donde se ubica el centro comercial Quicentro Shopping, por lo que, el 20 de julio de 2012, la Compañía firmó un nuevo convenio con el Municipio por un plazo prorrogable de 5 años y por el cual la Compañía pagará al Municipio una regalía anual aplicando una fórmula cuyas variables son metros cuadrados concedidos, tiempo de uso, valor referencial del área concedida y la tasa de interés pasiva efectiva referencial. El objeto principal del convenio es la recuperación del espacio público, gestionar y financiar la construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas, autorizar la utilización temporal de espacio físico, solucionar la oferta de estacionamientos y disminuir los impactos de tráfico que demanda y genera el Quicentro, por lo que, la Compañía a través del presente convenio, se ha comprometido principalmente a:

- Construir el Boulevard de la Av. Naciones Unidas. El presupuesto referencial de la construcción es de US\$573 mil, el cual será compensado con las regalías anuales que la Compañía debe cancelar por el uso del espacio público concedido por el Municipio. Para efectos de la compensación se tomará en cuenta el costo final real de la obra.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

- Construir a su costo y sin derecho de restitución por parte del Municipio de la inversión realizada para las remodelaciones del actual acceso al centro comercial a través de la construcción de nuevas rampas de acceso y salida a los parqueaderos subterráneos.

Al 31 de diciembre de 2014, la Compañía ha incurrido en US\$622 mil para la construcción del mencionado boulevard y hasta la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no ha sido compensada con las regalías anuales debido a que el costo de la obra aún no ha sido aprobado por el Municipio. La aprobación del mismo se espera sea realizada en el transcurso del año 2015.

Proyecto Inmobiliario “Palazzo”.

Durante el año 2012, la Compañía inició la construcción de un proyecto inmobiliario denominado “Palazzo” ubicado en la Av. Brasil y Charles Darwin. Este proyecto se prevé será culminado en octubre de 2014. Al 31 de diciembre del 2014, no se ha concluido el proyecto inmobiliario denominado “Palazzo” ubicado en la Av. Brasil y Charles Darwin. Este proyecto será culminado en abril del 2015.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

2.1 Declaración de cumplimiento.

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.2 Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contrapartida dada en el intercambio de los activos.

El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o el valor pagado para transferir un pasivo entre participantes de un mercado en la fecha de valoración, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración. Al estimar el valor razonable de un activo o un pasivo, la Compañía tiene en cuenta las características del activo o pasivo que los participantes del mercado tomarían en cuenta al fijar el precio del activo o pasivo a la fecha de medición.

Adicionalmente, a efectos de información financiera, las mediciones efectuadas a valor razonable se clasifican en el nivel 1, 2 o 3 con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Insumos distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

Nivel 3: Insumos son datos no observables para el activo o pasivo.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros.

2.3 Efectivo y bancos.

Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos en cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales y del exterior.

2.4 Proyectos inmobiliarios en curso.

Los proyectos inmobiliarios en curso son presentados al costo. El costo de proyectos en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del proyecto. Los ingresos por la venta de los inmuebles se registrarán cuando la Compañía transfiera los riesgos y beneficios, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes; el importe de los ingresos y los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad y es probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción.

2.5 Inversiones en asociadas.

Se considera entidad asociada a aquella en la cual Urbanizadora Naciones Unidas S.A. ejerce una influencia significativa, pero no implica un control o control conjunto, por medio del poder para participar en las decisiones relacionadas con las políticas financieras y operativas de la compañía en la que se invierte.

Conforme al método de participación, las inversiones en compañías asociadas se contabilizan en el estado de situación financiera al costo, ajustado por cambios posteriores a la adquisición en la participación de la Compañía en los activos netos de la compañía asociada, menos cualquier deterioro en el valor de las inversiones individuales. Las pérdidas de una asociada en exceso respecto a la participación de la Compañía se reconocen siempre y cuando la Compañía haya contraído alguna obligación legal o implícita o haya hecho pagos en nombre de la asociada.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

Consecuentemente, si la Compañía no contrajo alguna obligación legal o implícita, las ganancias futuras de las asociadas se registrarán una vez que cubran el monto excedido de las pérdidas acumuladas no reconocidas en los estados financieros. El ingreso por dividendos es reconocido como un menor valor de la inversión una vez que se han establecido los derechos de los accionistas para recibir este pago.

La Compañía realiza la eliminación de transacciones con asociadas que generan pérdidas o ganancias no realizadas previas al ajuste y registro de la respectiva participación.

2.6 Propiedades de inversión.

Son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción. Luego del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Cabe señalar, que algunas partidas de propiedades de inversión de la Compañía, requieren revisiones periódicas. En este sentido, las partes objeto de sustitución son reconocidas separadamente del resto de las propiedades de inversión y con un nivel de disgregación que permite depreciarlos en el período que medie entre la actual y hasta la siguiente reparación.

Adicionalmente, el costo de construcciones que representan modificaciones a la estructura original del inmueble son capitalizadas, por su parte las secciones objeto de restitución son dadas de baja.

La vida útil para efectos de depreciación es 35 años para edificio y para maquinarias y equipos es entre 10 y 15 años.

2.7 Deterioro de activos tangibles.

Al final de cada período, la Compañía evalúa los valores en libros de sus activos tangibles a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna). Las pérdidas por deterioro y reversiones se reconocen inmediatamente en resultados.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados.

2.8 Impuestos.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

- **Impuesto corriente.**

Se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

- **Impuestos diferido.**

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía compensa activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

- **Impuestos corrientes y diferidos.**

Se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, la restimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

2.9 Provisiones.

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.10 Arrendamientos.

Se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos.

La Compañía como arrendador. El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

2.11 Reconocimiento de ingresos.

Se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

- **Ingresos por concesiones.**

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados al momento del pago como ingresos diferidos (en el pasivo) y posteriormente los ingresos son reconocidos utilizando la base de realización de acuerdo al tiempo de vigencia del contrato. (Ver Notas 13 y 17). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

- **Ingresos por alquileres.**

La política de la Compañía para el reconocimiento de ingresos provenientes de arrendamientos operativos se describe en la Nota 2.10.1.

2.12 Costos y gastos.

Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.13 Compensación de saldos y transacciones.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.14 Activos financieros.

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado y se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se presentan como activos corrientes.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La Compañía principalmente mantiene cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar e inversiones temporales disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar.**

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, la cual es la tasa de descuento que iguala exactamente los flujos de efectivo por cobrar o por pagar estimados a lo largo de la vida esperada del instrumento financiero con el valor neto en libros del activo o pasivo financiero sobre el reconocimiento inicial, menos cualquier deterioro.

- **Activos financieros disponibles para la venta.**

Son activos no derivados que se designan en esta categoría o no se clasifican en ninguna de otras categorías.

Estos activos se miden inicialmente al valor razonable más los costos de la transacción. Posteriormente se miden al valor razonable y las ganancias y pérdidas de los cambios en el valor razonable son reconocidos en otro resultado integral y acumulado en la reserva de revaluación de inversiones. Al momento de disponer del activo, la ganancia o pérdida previamente acumulada en la reserva de revaluación de inversiones es reclasificada a resultados del período.

Los ingresos por intereses son calculados utilizando el método del costo amortizado y se reconocen en resultados del período.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresado en miles de dólares)

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado.**

Los activos financieros que se miden al costo amortizado, son probados por deterioro al final de cada período.

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

- **Baja de un activo financiero.**

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y la obligación asociada por los valores que tendría que pagar.

2.15 Pasivos financieros.

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- **Préstamos.**

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva.

- **Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.**

Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

- **Baja de un pasivo financiero.**

La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

2.16 Normas nuevas y revisadas sin efecto sobre los estados financieros.

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 13	Medición al valor razonable.	Enero 1, 2013
Modificaciones a la NIC 1	Presentación de estados financieros.	Enero 1, 2013
Enmiendas a la NIC 12	Impuestos diferidos - Recuperación de activos subyacentes.	Enero 1, 2013

La Administración considera que la aplicación de las normas revisadas durante el año 2013, detalladas anteriormente, no han tenido un efecto sobre la posición financiera de la Compañía, los resultados de sus operaciones o sus flujos de efectivo.

2.17 Normas nuevas revisadas emitidas pero aún no efectivas.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de
NIIF 9	Instrumentos financieros.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición.	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y activos Financieros.	Enero 1, 2014

La NIIF 9 emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó en octubre del 2010, la cual incluyó los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como su baja en los estados financieros.

Requisitos claves de la NIIF 9:

- El reconocimiento y medición de los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIC 39 - Instrumentos Financieros se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados a utilidad o pérdida. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado como valor razonable con cambios en resultados se presenta en la cuenta de resultados.

La Administración de la Compañía prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere 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 presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

3.1 Deterioro de activos.

A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresado en miles de dólares)

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

3.2 Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión.

La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota 2.6.

3.3 Impuesto a la renta diferido.

La Compañía ha realizado la estimación de sus impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFECTIVO Y BANCOS.

El efectivo y equivalentes de efectivo como se muestra en el estado de flujo de efectivo puede ser conciliado con las partidas relacionadas en el estado de situación financiera de la siguiente manera:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	<u>(En miles de U.S. dólares)</u>	
Efectivo	165	432
Bancos locales	3,592	3,494
Banco del exterior	18	14
	<u>3,775</u>	<u>3,940</u>

5. ACTIVOS FINANCIEROS DISPONIBLES PARA LA VENTA.

Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a pólizas de acumulación y certificados de depósito a plazo emitidos por instituciones financieras locales con vencimientos hasta abril del 2015 y febrero de 2014 respectivamente que devengan una tasa de interés nominal anual que fluctúa entre el 5.65% y 5.80%.

6. CUENTAS POR COBRAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

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

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	<u>(En miles de U.S. dólares)</u>	
<u>Cuentas por cobrar comerciales:</u>		
Compañías relacionadas:		
DK Management Services S.A. (Nota 20)	908	875
Clientes locales	101	10
<u>Otras cuentas por cobrar:</u>		
Dividendos por cobrar	-	665
Cuentas por cobrar construcción boulevard (Nota 1)	622	615
Otras	9,195	28
	<u>10,826</u>	<u>2,193</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	3,458	1,850
No corriente	7,368	343
	<u>10,826</u>	<u>2,193</u>

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de propiedades de inversión es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Costo	71,389	71,226
Depreciación acumulada	(6,501)	(5,052)
	<u>64,888</u>	<u>66,174</u>

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	23,110	23,110
Edificios	39,624	40,528
Maquinarias y equipos	1,928	2,310
Construcciones en curso	226	226
	<u>64,888</u>	<u>66,174</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los movimientos de propiedades de inversión fueron como sigue:

	Terrenos	Edificios	Maquinarias y equipos	Construcciones en curso	Total
	(En miles de U.S. dólares)				
<u>Costo:</u>					
Saldos al 31 de diciembre de 2012	25,012	42,648	3,329	-	70,989
Adiciones (1)	1,609	2,074	12	226	3,921
Bajas (2)	(3,511)	(173)	.	.	(3,684)
Saldos al 31 de diciembre de 2013	23,110	44,549	3,341	226	71,226
Adiciones (3)	-	265	-	-	-
Bajas (4)	-	-	(102)	-	-
Saldos al 31 de diciembre de 2014	23,110	44,814	3,239	226	71,389
<u>Depreciación acumulada:</u>					
Saldos al 31 de diciembre de 2012		(2,909)	(733)		(3,642)
Gasto por depreciación		(1,156)	(298)		(1,454)
Bajas (2)		44	.	.	44
Saldos al 31 de diciembre de 2013		(4,021)	(1,031)	.	(5,052)
Gasto por depreciación		(1,169)	(291)		(1,460)
Bajas (4)		.	.11	.	11
Saldos al 31 de diciembre de 2014		(5,190)	(1,311)	.	(6,501)

- (1) Corresponde principalmente a la construcción de la remodelación de la fase 4el Centro comercial Quicentro Shopping por US\$1.4 millones y a las rampas de acceso al centro comercial Quicentro Shopping en la Av. Naciones Unidas, según el convenio firmado con el Municipio de Quito por US\$724 mil. (Ver Nota 1)
- (2) Corresponde a la venta del terreno y edificio "Catalina Aldaz" cuya venta se realizó por US\$3.6 millones.
- (3) Corresponde principalmente a la construcción acceso parqueaderos subsuelo 3 hacia los ascensores
- (4) Corresponde a la venta de escaleras eléctricas por US\$102 mil.

Ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantiene en garantía.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

8. PROYECTO INMOBILIARIO EN CURSO.

Los movimientos del proyecto inmobiliario en curso fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	10,656	6,118
Adiciones	4,499	4,538
Saldos al fin del año	15,155	10,656
	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Terrenos	5,369	5,369
Costos directos de construcción	8,060	4,027
Impuestos	1,089	811
Ingeniería	299	206
Fiscalización	329	237
Otros costos	9	6
	15,155	10,656

9. INVERSIÓN EN ASOCIADAS.

Un detalle de la inversión en asociada, fue como sigue:

Nombre de la asociada	Actividad principal	Proporción de participación accionaria y poder de voto	
		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A.	Promoción, desarrollo y administración de centros comerciales	-	30%
Fideicomiso Acciones PHD		180	30%

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

El saldo en libros y el valor patrimonial proporcional de las inversiones en asociadas es como sigue:

Compañía	Valor nominal		Valor patrimonial proporcional		Saldo contable	
	Diciembre 31,		Diciembre 31,		Diciembre 31,	
	2014	2013	2014	2013	2014	2013
(En miles de U.S. dólares)						
Inmobiliaria Nuevo Mundo - Inmomundo S.A. y total	180	969	180	8,274	180	8,274

La empresa transfiere acciones que ascienden a la suma de US\$4.1 millones a las empresas Vitalia Company Holding S.A. y de US\$ 4.1 millones a la empresa Montangelo Holding Company S.A., valores que serán cancelados en un plazo de cinco años.

La información financiera relacionada con la asociada de la Compañía se resume a continuación:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)		
Total activos	-	38,472
Total pasivos	-	(10,893)
Activos netos	-	27,579
Participación de la Compañía en los activos netos de la Asociada	-	8,274

10. PRÉSTAMOS.

Un resumen de los préstamos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)		
<u>No garantizados - al costo amortizado:</u>		
Préstamo bancario (1)	7,314	8,312
Préstamos otorgados por compañías relacionadas (2)	1,243	1,674
Préstamos otorgados por accionistas (3)	1,200	1,200
	9,757	11,186

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	2,673	2,633
No corriente	7,084	8,553
Total	9,757	11,186

- (1) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, representa una obligación con JP Morgan Chase Bank con vencimiento en septiembre del 2016 y una tasa de interés efectiva promedio anual del 4.70%. El referido préstamo fue refinanciado en septiembre del 2012 ampliando el plazo hasta el año 2016, el cual es considerado un nuevo pasivo financiero. Para el cálculo del costo amortizado y la tasa de interés efectiva de las deudas, la Compañía estimó los flujos de efectivo teniendo en cuenta las condiciones contractuales del instrumento financiero.
- (2) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a préstamos recibidos de las compañías relacionadas Delltex S.A. e Inmobiliaria García Moreno S.A. con vencimientos en mayo del 2017 y que devengan una tasa de interés efectiva promedio anual del 8.28%.
- (3) Al 31 de diciembre de 2014 y 2013, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas de la Compañía que no tienen plazos de vencimiento y no generan intereses.

Los vencimientos futuros de los préstamos son como sigue:

Años	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
2015	-	1,470
2016	6,814	6,813
2017	270	270
	7,084	8,553

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

11. CUENTAS POR PAGAR COMERCIALES Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Cuentas por pagar comerciales:</u>		
Ekron Construcciones S.A. - Compañía relacionada	48	632
Municipio de Quito (Nota 1)	454	272
Proveedores locales	65	100
Subtotal	567	1,004
<u>Otras cuentas por pagar:</u>		
Dividendos por pagar	7,289	2,421
Otras	111	63
Total	7,967	3,488

12. IMPUESTOS.

12.1 Activos y pasivos del año corriente.- Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Activos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto al Valor Agregado - IVA y total	-	34
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar	1,057	1,186
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado - IVA	117	76
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	13	31
Total	1,187	1,293

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

12.2 Conciliación tributaria - contable del impuesto a la renta corriente .- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta corriente, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	10,787	10,410
Gastos no deducibles	190	157
Gastos no deducibles (Ingresos no gravados) - valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas	(1,179)	(651)
Otras partidas conciliatorias	(20)	(1)
Utilidad gravable	9,778	9,915
Impuesto a la renta causado (1)	2,151	2,181
Anticipo calculado (2)	570	532
Impuesto a la renta corriente cargado a resultados	2,151	2,181

(1) De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula en un 22% sobre las utilidades sujetas a distribución.

(2) A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Las declaraciones de impuestos no han sido revisadas por las autoridades tributarias hasta el año 2010 y son susceptibles de revisión las declaraciones de los años 2011 al 2014.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

- 12.3 Movimiento de la provisión de impuesto a la renta.- Los movimientos de la provisión de impuesto a la renta fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>(En miles de U.S. dólares)</u>		
Saldos al comienzo del año	1,186	997
Provisión del año	2,151	2,181
Pagos efectuados	(2,280)	(1,992)
	<u>1,057</u>	<u>1,186</u>

Pagos efectuados.- Incluye el retenciones en la fuente y el saldo inicial del impuesto.

- 12.4 Saldos del impuesto diferido.- Los movimientos de activos y pasivos por impuestos diferidos, fueron como sigue:

	Saldos al comienzo del año	Reconocido en los resultados	Saldos al fin del año
<u>(En miles de U.S. dólares)</u>			
<u>Año 2014:</u>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Medición al costo amortizado de préstamos	(21)	1	(20)
Depreciación de equipos	17	.	17
	<u>(4)</u>	<u>1</u>	<u>(3)</u>
<u>Año 2013:</u>			
<i>Activos (pasivos) por impuestos diferidos en relación a:</i>			
Medición al costo amortizado de préstamos	(22)	1	(21)
Depreciación de equipos	17	.	17
	<u>(5)</u>	<u>1</u>	<u>(4)</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

- 12.5 Impuesto a la renta reconocido en los resultados .- Una reconciliación entre la utilidad según estados financieros y el gasto por impuesto a la renta es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Utilidad según estados financieros antes de impuesto a la renta	10,787	10,410
Gasto impuesto a la renta	2,373	2,290
Gastos no deducibles	42	34
Ingresos no gravados (valor patrimonial proporcional de inversiones en asociadas)	(264)	(144)
Impuesto a la renta cargado a resultados	(2,151)	(2,180)
Tasa de efectiva de impuestos	22%	22%

- 12.6 Aspectos Tributarios:

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 la reducción progresiva en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 23% para el año 2012 y 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado - Con fecha noviembre 24 de 2011, se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios lo siguiente: La tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incrementó del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado establecido por el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Depreciación de Revaluación Decreto Ejecutivo No. 1180 - Con fecha 30 de mayo de 2012, el Servicio de Rentas Internas promulgó el Decreto Ejecutivo No. 1180 en el que se reforma el Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno, eliminando el literal mediante el cual, la autoridad tributaria y los contribuyentes consideraban sin efectos tributarios la revaluación de activos.

Con base en el referido decreto, la Compañía decidió que tomará como gasto deducible de la base imponible sujeta al impuesto a la renta, a partir de enero del 2013, el valor de la depreciación de la revaluación de propiedades de inversión efectuada a la fecha de transición de las NIIF y que el costo tributario en una eventual venta de los inmuebles es el costo asumido a la fecha de transición.

13. INGRESOS DIFERIDOS.

Un detalle de los ingresos diferidos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Valor inicial de concesión - VIC Quicentro Shopping	799	1,088
Valor inicial de concesión - VIC Granados Plaza	114	125
Anticipos de clientes (1)	13,854	7,226
	<u>14,767</u>	<u>8,439</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2014, constituyen anticipos recibidos de clientes por la adquisición de apartamentos del proyecto Palazzo (Ver Nota 1).

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Saldos al comienzo del año	8,439	4,750
Adiciones	6,879	4,289
Reconocimiento como ingreso (Nota 17)	(551)	(600)
Saldos al fin del año	<u>14,767</u>	<u>8,439</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
<u>Clasificación:</u>		
Corriente	14,162	524
No corriente	605	7,915
	<u>14,767</u>	<u>8,439</u>

14. INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

14.1 **Gestión de riesgos financieros.**-- En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

A continuación se presenta una definición del riesgo que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éste y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

- **Riesgo en las tasas de interés** - La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que la Compañía mantiene préstamos a una tasa de interés variable. La Administración monitorea constantemente la volatilidad de las tasas de interés en el mercado con el fin de tomar medidas preventivas.
- **Riesgo de liquidez** - La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de VIC han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.
- **Riesgo de mercado** - El centro comercial tiene un posicionamiento muy alto en el mercado gracias a una amplia explotación de los factores claves de éxito que le son favorables, como son: la ubicación, la marca, la diversidad y calidad de productos ofertados en los diferentes locales comerciales.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

- **Riesgo de crédito** - El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía ha adoptado una política de únicamente involucrarse con partes solventes y obtener suficientes colaterales, cuando sea apropiado, como forma de mitigar el riesgo de la pérdida financiera ocasionada por incumplimientos. La Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación, debido a la solvencia económica de los concesionarios que cancelan sus obligaciones oportunamente y a que mantiene cuentas por cobrar con compañías relacionadas.
- **Riesgo de capital** - Los accionistas de la Compañía están en la capacidad de continuar con el negocio en marcha toda vez que existe rendimiento óptimo de la inversión realizada y fundamentalmente por la implementación de políticas de rendimiento del capital, optimizando los recursos eficientemente con objetivos claramente definidos que son responsabilidad de los accionistas, de la gerencia y administración del Centro Comercial Quicentro Shopping y Granados Plaza.

Los principales indicadores financieros de la Compañía se detallan a continuación:

Índice de liquidez	0.4 veces
Pasivos totales / patrimonio	0.53 veces
Pasivos totales / activos totales	0.35 veces

- 14.2 **Categorías de instrumentos financieros.**- El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
<u>(En miles de U.S. dólares)</u>		
<u>Activos financieros:</u>		
<u>Costo amortizado:</u>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Nota 4)	3,775	3,940
Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar (Nota 6)	10,826	2,193
	<u>14,601</u>	<u>6,133</u>
<u>Disponibles para la venta:</u>		
Inversiones temporales (Nota 5)	1,328	1,931
	<u>15,929</u>	<u>8,064</u>
Total	15,929	8,064

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)			
<u>Pasivos financieros:</u>			
<u>Costo amortizado:</u>			
Préstamos	(Nota 10)	9,757	11,186
Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar	(Nota 11)	7,967	3,488
		<u>17,724</u>	<u>14,674</u>

14.3 Valor razonable de los instrumentos financieros.- La Administración considera que los importes en libros de los activos y pasivos reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

15. PATRIMONIO.

15.1 Capital Social.- El capital social autorizado consiste de 6.061.011 acciones de US\$1.00 valor nominal unitario, los cuales otorgan un voto por acción y un derecho a los dividendos.

15.2 Reserva Lega.- 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.

15.3 Utilidades retenidas.- Un resumen de las utilidades retenidas, es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)		
Utilidades retenidas - distribuibles	13,041	19,517
Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF	34,516	34,516
Reserva según PCGA anteriores - Reserva por valuación	7,125	7,125
Total	<u>54,682</u>	<u>61,158</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Los saldos de las siguientes cuentas surgen de la aplicación por primera vez de las NIIF, los cuales según Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías el 14 de octubre de 2011, podrán ser utilizados de la siguiente forma:

Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.- Incluye los valores resultantes de los ajustes originados en la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

Reservas según PCGA anteriores.- Los saldos acreedores de las reservas por valuación según PCGA anteriores, sólo podrán ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la compañía.

15.4 Dividendos.-- Durante el año 2014, se declaró dividendos por US\$14.3 millones y se mantienen dividendos por pagar por US\$4.8 millones. Durante el año 2013, se declaró dividendos por US\$5.5 millones y se mantienen dividendos por pagar por US\$0 millones.

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 sujetos a retención para efectos del impuesto a la renta.

16. INGRESOS POR INVERSIONES.

Corresponde a ingresos provenientes del arriendo operativo del Centro Comercial "Quicentro Shopping y Granados Plaza" a su compañía relacionada DK Management Services S.A. (Nota 19).

17. INGRESOS POR CONCESIÓN DE LOCALES E ISLAS.

Un resumen de los ingresos por concesión de locales e islas, es como sigue:

		Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
(En miles de U.S. dólares)			
Ingresos por concesiones de locales	(Nota 13)	551	600
Ingresos por concesiones de islas		36	32
Total		587	632

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros (Expresadas en miles de dólares)

18. COSTOS FINANCIEROS.

Un detalle de costos financieros es como sigue:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Intereses por préstamos bancarios (Nota 10)	348	401
Intereses por préstamos con compañías relacionadas (Nota 10)	123	157
Total de gastos por intereses para pasivos financieros al costo amortizado	471	558

19. CONTRATOS DE ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS.

La Compañía como arrendador.

Acuerdos de arrendamiento. - El arrendamiento operativo se relacionan con las propiedades de inversión poseídas por la Compañía con término de arrendamiento de tres años con su compañía relacionada DK Management Services S.A. El arrendatario no tiene opción de comprar la propiedad a la fecha de expiración del período de arrendamiento.

Durante los años 2014 y 2013, el ingreso por arrendamiento de propiedades de inversión obtenido por la Compañía proveniente de sus propiedades de inversión, bajo el esquema de arrendamiento operativo, ascendieron a US\$13.4 millones y US\$12.9 millones, respectivamente (Ver Nota 16).

20. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

20.1 Transacciones comerciales.- La Compañía efectuó las siguientes transacciones con las compañías relacionadas DK Management Services S.A., Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. y Ekron Construcciones S.A.

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	(En miles de U.S. dólares)	
Ingresos recibidos por arriendo (Nota 16)	13,441	12,907
Pagos por construcciones	1,395	1,803
Dividendos cobrados	950	-
Dividendos pagados	9,421	5,373

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

20.2 **Compensación del personal clave de la gerencia.**- La compensación de los ejecutivos y otros miembros claves de la gerencia durante el año fue la siguiente:

	Diciembre 31, 2014	Diciembre 31, 2013
	<u>(En miles de U.S. dólares)</u>	
Beneficios a corto plazo	140	140

21. COMPROMISOS.

Los compromisos más importantes de la Compañía, al 31 de diciembre de 2014 y 2013, se detallan a continuación:

Contrato de Uso de Espacio Público - El 20 de julio de 2012, la Compañía firmó un nuevo convenio con el Municipio para la utilización temporal de espacio público y la construcción del Boulevard de las Naciones Unidas (acera norte) para parqueaderos subterráneos los cuales no estarán sujetos a cobro alguno por el Quicentro Shopping. El presupuesto referencial para la construcción del Boulevard es de US\$573 mil, valor que será compensado por las regalías que el Quicentro Shopping debe cancelar anualmente por la utilización del espacio público. (Ver Nota 1).

Contrato de Explotación Comercial - Con fecha 4 de enero de 2010, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial con la compañía relacionada DK Management Services S.A., a través del cual esta compañía asume la explotación y operación comercial de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alcúotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Por otra parte, DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es de 3 años.

Durante el año 2014, la Compañía realizó un acuerdo complementario de operación y explotación comercial de parqueaderos en el que se establece que DK Management Services S.A. cancelará a la Compañía un valor equivalente al 80% de los valores mensuales de concesión. La vigencia del contrato es hasta el 31 de diciembre de 2013.

De acuerdo a lo establecido en la NIC 17 y CINIIF 4, este contrato es registrado como arrendamiento operativo (Ver Nota 16).

Contratos de Concesión - La Compañía mantiene firmado 103 contratos con concesionarios por el derecho de acceso a los locales comerciales del Centro Comercial Quicentro Shopping y Granados Plaza, por valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza cuentan con 263 y 82 locales comerciales, respectivamente.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Contrato de Diseño Arquitectónico - El 2 de julio de 2012, la Compañía suscribió un contrato con Ekron Construcciones S.A. por US\$206 mil para la elaboración del diseño arquitectónico y diseño de ingenierías de la obra denominada Palazzo (Ver Nota 1).

Contrato de Construcción Torre Palazzo - El 1 de noviembre de 2012, la Compañía suscribió un contrato con Consorcio Royal S.A. para la construcción de la denominada torre "Palazzo" ubicada en el proyecto Villa Regina, el valor del mencionado contrato es de US\$2 millones a un plazo de 10 meses contados a partir la suscripción del mismo (Ver Nota 1).

Contrato de Corretaje - El 1 de marzo de 2012, la Compañía suscribió un contrato con Inmolacoruña Inmobiliarias Asociadas S.A. para que la misma se ocupe de colocar en venta, manejar y cobrar las cuotas de las ventas, tramitar los préstamos, realizar y registrar las escrituras de venta de los departamentos, parqueaderos y bodegas del proyecto inmobiliario "Palazzo", sobre el cual, la Compañía reconocerá honorarios profesionales a la Inmobiliaria equivalente al 3% sobre el valor total de cada venta.

Contrato de Construcción y Dirección Técnica del Proyecto "Torre Palazzo" - El 1 de mayo de 2013, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A. mediante el cual esta compañía se compromete a la ejecución y dirección técnica por administración de la albañilería, obras de infraestructura y los acabados del Proyecto "Torre Palazzo", del conjunto residencial Villaregina, por un presupuesto referencial de US\$9 millones, sobre el cual, la Compañía reconocerá honorarios profesionales a la constructora equivalente al 6% del costo directo de la obra. La vigencia del contrato es de 10 meses a partir de su suscripción.

Contrato de Construcción de instalaciones eléctricas para el Proyecto "Torre Palazzo" - El 25 de septiembre de 2013, la Compañía celebró un contrato con Diseño y Construcciones Eléctricas Luis Córdova Guerra Cía. Ltda. mediante el cual esta compañía se compromete a realizar la construcción de las instalaciones eléctricas, telefónicas, TV cable, intercomunicación, Circuito cerrado de TV, sistema contra incendios, control de accesos, cámara de transformación y sistema de generación de emergencia para servicio del Edificio "Torre Palazzo"; por US\$577 mil.

Contrato de suministro e instalación de Aluminio Anodizado y vidrio para el Proyecto "Torre Palazzo" - El 25 de noviembre de 2013, la Compañía celebró un contrato con la empresa Vidrio de seguridad Securit S.A.; mediante el cual esta compañía se compromete a suministrar, vender e instalar en el Proyecto "Torre Palazzo" aluminio y vidrio de acuerdo a las especificaciones detalladas en dicho contrato por US\$245 mil.

Contrato de suministro de equipos para el Proyecto "Torre Palazzo" - El 26 de agosto de 2013, la Compañía celebró un contrato con la empresa DKSA Impotaciones, Exportaciones & Comercio S.A.; para la compra de los equipos de cocina que se encuentran detallados en el Anexo 1 de dicho contrato, comprometiéndose el vendedor a importar, legalizar, transportar e instalar todos los equipos. El valor asciende a US\$423 mil dólares, los cuales serán cancelados de acuerdo a la forma de pago pactada en el contrato.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Contrato de fabricación e instalación de muebles para el Proyecto "Torre Palazzo" - El 9 de julio del 2013, la Compañía celebró un contrato con la empresa REMODULARSA S.A. para la compra de: fabricación e instalación de muebles El valor asciende a US\$527 mil dólares, los cuales serán cancelados de acuerdo a la forma de pago pactada en el contrato.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA.

Entre el 31 de diciembre de 2014 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 30 de 2015) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

23. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2014 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía en marzo 30 de 2015 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.
