

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

1. IDENTIFICACIÓN DE LA ENTIDAD Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

Nombre de la entidad.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

RUC de la entidad.

1790260089001

Domicilio de la entidad.

Naciones Unidas S/N y 6 de diciembre

Forma legal de la entidad.

Sociedad Anónima.

País de incorporación de la entidad.

Ecuador.

Descripción de la naturaleza de las operaciones de la entidad.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A. (en adelante “la Compañía”) está constituida en el Ecuador desde el 12 de febrero de 1976 y su objeto social 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.

La Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping del Norte y Granados Plaza ubicados en Av. Naciones Unidas entre 6 de Diciembre y Shyris, y Eloy Alfaro y 6 de Diciembre, en la ciudad de Quito. 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

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

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

Hasta el 31 de diciembre de 2015, 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 a pesar que el costo de la obra ha sido aprobado por el Municipio; sin embargo, está en proceso administrativo la compensación. La aprobación del mismo se espera sea realizada en el transcurso del año 2016.

Proyecto Inmobiliario “Palazzo” ubicado en el Conjunto Residencial Villa Regina.

Durante el año 2012, la Compañía inició la construcción de un proyecto inmobiliario denominado “Palazzo” para lo cual la Compañía suscribe varios contratos con una compañía relacionada y terceros para el diseño y construcción del referido proyecto. Entre los principales proveedores están Consorcio Royal S.A. que suscribió un contrato de construcción el 1 de noviembre 2012 por un costo de US\$2 millones a un plazo de 10 meses contados a partir de la suscripción del mismo. El 1 de mayo de 2013 la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A., compañía relacionada, mediante el cual ésta se compromete a la ejecución y dirección técnica por administración de la albañilería, obras de infraestructura y los acabados del Proyecto, por un presupuesto referencial de US\$9 millones. La vigencia del contrato fue de 10 meses a partir de su suscripción. El proyecto fue culminado en octubre 2014, los departamentos se entregaron a partir de esa fecha y sus ingresos y costos fueron reconocidos hasta el 31 de diciembre de 2015.

2. PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1. Bases de preparación.

Los estados financieros han sido preparados íntegramente y sin reservas de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la Compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o en las cuales las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

2.2. Medición de los Valores Razonables.

De acuerdo a NIIF 13 “Medición de Valor Razonable” se entiende al “valor razonable” como el precio que se recibiría por la venta de un activo o se pagaría por la transferencia de un pasivo en una transacción ordenada en el mercado principal (o más ventajoso) en la fecha de la medición en condiciones de mercado presentes (es decir, un precio de salida) independientemente de si ese precio es observable directamente o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Cuando se utilizan técnicas de valorización se maximiza el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables. Cuando un activo o un pasivo medido a valor razonable tiene un precio comprador y un precio vendedor, el precio dentro del diferencial de precios comprador-vendedor que sea el más representativo del valor razonable en esas circunstancias se utilizará para medir el valor razonable independientemente de dónde se clasifique el dato de entrada en la jerarquía del valor razonable.

Para la determinación del valor razonable se requiere la clasificación de todos los activos y pasivos en función de su metodología de valoración, que se definen a continuación:

Nivel 1: precios cotizados en mercados activos (no ajustados) para activos o pasivos idénticos.

Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directa (precios) o indirectamente (derivados de los precios).

Nivel 3: valoración mediante técnicas en las que se utilizan variables significativas no obtenidas de datos observables en el mercado.

2.3. Pronunciamientos contables y su aplicación.

Las siguientes nuevas Normas e Interpretaciones han sido adoptadas o no en estos estados financieros:

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

- a. Las siguientes Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
NIIF 14 “Cuentas regulatorias diferidas” (Emitida en enero 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 9 “Instrumentos financieros” (Emitida en julio 2014)	01-Ene-2018
NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes” (Emitida en mayo 2014)	01-Ene-2018
NIIF 16 - “Arrendamientos” (Emitida en enero 2016)	1 de Enero de 2019

NIIF 9 “Instrumentos financieros”.

En julio de 2014 fue emitida la versión final de la NIIF 9 “Instrumentos Financieros”, reuniendo todas las fases del proyecto del IASB para reemplazar NIC 39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición. Esta norma incluye nuevos requerimientos basados en principios para la clasificación y medición, introduce un modelo más prospectivo de pérdidas crediticias esperadas para la contabilidad del deterioro y un enfoque sustancialmente reformado para la contabilidad de coberturas.

Las Compañías tendrán la opción de aplicar en forma anticipada la contabilidad de ganancias y pérdidas por cambios de valor justo relacionados con el riesgo crediticio propio para los pasivos financieros designados al valor razonable con cambios en resultados, sin aplicar los otros requerimientos de NIIF 9. Se permite su aplicación anticipada.

NIIF 15 “Ingresos procedentes de contratos con clientes”.

Es una nueva norma que es aplicable a todos los contratos con clientes, excepto arrendamientos, instrumentos financieros y contratos de seguros. Se trata de un proyecto conjunto con el FASB para eliminar diferencias en el reconocimiento de ingresos entre IFRS y US GAAP. Esta nueva norma pretende mejorar las inconsistencias y debilidades de la NIC 18 y proporcionar un modelo que facilitará la comparabilidad de compañías de diferentes industrias y regiones. Proporciona un nuevo modelo para el reconocimiento de ingresos y requerimientos más detallados para contratos con elementos múltiples. Además requiere revelaciones más detalladas. Se permite su aplicación anticipada.

En septiembre de 2015, el IASB aplazó la fecha efectiva de la NIIF 15 en un año, es decir, al 01 de enero de 2018.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

NIIF 16 “Arrendamientos”.

Esta norma reemplaza a la NIC 17 “Arrendamientos” la cual indicaba que los contratos de arrendamiento se clasifican en: financiero u operativo. En su defecto, esta norma exige que todos los contratos de arrendamiento generen el reconocimiento de un activo (bien arrendado) y pasivo (obligación con el arrendador). Se permite su aplicación anticipada.

() Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.*

- b. Las siguientes son Enmiendas Contables que estarán vigentes a partir del año 2016:

Enmiendas	Aplicación obligatoria a partir de
NIC 1 “Presentación de estados financieros” (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016
NIC 12 “Impuesto a las ganancias” (Emitida en enero de 2015)	01-Ene-2017
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 38 “Activos intangibles” (*) (Emitida en mayo de 2014)	01-Ene-2016
NIC 16 “Propiedad, planta y equipo” y NIC 41 “Agricultura” (*) (Emitida en junio de 2014)	01-Ene-2016
NIC 27 “Estados financieros separados” (Emitida en agosto de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 - “Estados financieros consolidados” y NIC 28 - “Inversiones en asociadas y negocios conjuntos” (Emitida en septiembre de 2014) (*)	Por definir IASB
NIIF 11 “Acuerdos conjuntos” (Emitida en mayo de 2014) (*)	01-Ene-2016
NIIF 10 “Estados Financieros Consolidados”, NIIF 12 “Información a revelar sobre participaciones en otras entidades” y NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos” (*) (Emitida en diciembre de 2014)	01-Ene-2016

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

NIC 1 “Presentación de estados financieros”.

El IASB agregó una iniciativa en materia de revelación de su programa de trabajo 2013, para complementar el trabajo realizado en el proyecto del Marco Conceptual. La iniciativa está compuesta por una serie de proyectos más pequeños que tienen como objetivo estudiar las posibilidades para ver la forma de mejorar la presentación y revelación de principios y requisitos de las normas ya existentes.

NIC 12 “Impuesto a las ganancias”.

Aclara los requisitos para el reconocimiento de activos por impuestos diferidos generados por pérdidas no realizadas. Se permite su aplicación anticipada.

(*) Estas Enmiendas no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

- c. Las siguientes son Mejoras a las Normas que estarán vigentes a partir del año 2016:

Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (2012-2014), emitidas en septiembre de 2014	Aplicación obligatoria a partir de
NIIF 5 - “Activos no Corrientes Mantenedos para la Venta y Operaciones Discontinuas” (*)	01-Ene-2016
NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”	01-Ene-2016
NIC 19 - “Beneficios a los Empleados” (*)	01-Ene-2016
NIC 34 - “Información Financiera Intermedia” (*)	01-Ene-2016

NIIF 7 - “Instrumentos Financieros: Información a Revelar”.

La enmienda aclara, si un contrato de prestación de servicios es la implicación continuada en un activo transferido, y aclaraciones sobre revelaciones de compensación en los estados financieros intermedios condensados.

(*) Estas Mejoras a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) no son aplicables en los estados financieros de la Compañía.

La Administración de la Compañía considera que la adopción de las Normas, Enmiendas e Interpretaciones antes descritas aplicables a la Compañía, no generan impactos significativos en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.4. Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.5. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se presentan en función a su vencimiento, como corrientes cuando es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corrientes cuando es mayor a ese período.

2.6. Efectivo.

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez. Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

2.7. Inversiones corrientes.

En este grupo contable se registra el efectivo invertido principalmente en instituciones financieras con la finalidad de recibir rendimientos. Las inversiones corrientes se clasifican de acuerdo a la intención que tuvo la Administración al momento de su adquisición. La Compañía mantiene registrada inversiones hasta el vencimiento, las cuales representan activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva y su variación se afectará a resultados del período en que ocurra.

2.8. Cuentas por cobrar clientes.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

2.9. Otras cuentas por cobrar.

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a deudores relacionados y no relacionados originadas en operaciones distintas de la actividad ordinaria de la Compañía. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva considerando como tal a: valor inicial, costo financiero y/o provisión por pérdidas por deterioro del valor (si los hubiere).

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Resumen de las Principales Políticas Contables

(Expresadas en miles de dólares)

2.10. Inventarios.

En este rubro se registran los bienes inmuebles disponibles para la venta, los cuales son presentados al costo de la construcción o al valor neto realizable, el menor. Son valorados al costo promedio ponderado. La Administración anualmente realiza un análisis para medir cualquier pérdida, lo cual es determinada en función de la posibilidad real de venta.

2.11. Gastos pagados por anticipado.

En este grupo contable se registra los anticipos entregados a terceros o pagos anticipados para la compra de bienes y servicios que no hayan sido devengados al cierre del ejercicio económico. Se miden inicial y posteriormente a su valor nominal; su amortización se reconoce en los resultados del período en el cual generan beneficios económicos futuros.

2.12. Propiedades y equipos.

En este grupo contable se registra todo bien tangible adquirido para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y sólo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

Medición inicial.- las propiedades y equipos, se miden al costo, el cual que incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebaja; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración y la estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta.

Medición posterior.- las propiedades y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- los activos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Edificios	20	(*)
Muebles y enseres	10	(*)
Maquinaria y equipos	10 y 15	(*)
Equipo de computación	33	(*)
Vehículos	5	(*)

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.13. Propiedades de inversión.

En este grupo contable se registra las propiedades (terrenos o edificios, considerados en su totalidad o en parte, o ambos) que se tienen (por parte del dueño o por parte del arrendatario que haya acordado un arrendamiento financiero) para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para: su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones, cuando y sólo cuando: sea probable que los beneficios económicos futuros que estén asociados con tales propiedades de inversión fluyan hacia la entidad; y el costo de las propiedades de inversión pueda ser medido de forma fiable.

Medición inicial.- Las propiedades de inversión se miden a su costo, el cual incluye: el precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la Administración.

Medición posterior.- Las propiedades de inversión se miden por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

Método de depreciación.- Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del período con base en el método lineal sobre las vidas útiles estimadas por la Administración de la Compañía.

Las vidas útiles y los valores residuales se han estimado como sigue:

Descripción	Vida útil	Valor residual
Terrenos	Indefinida	N/A
Edificios	35 años	(*)

(*) A criterio de la Administración de la Compañía, estos activos se van a mantener hasta el término operativo de los mismos y, al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado a los activos es cero o nulo.

2.14. Proyectos Inmobiliarios en curso.

Los proyectos en curso son presentados al costo. El costo de proyectos en curso comprende todos los costos directamente relacionados con la construcción del activo.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.15. Inversiones en acciones.

Inversiones en otras Compañías.- En este grupo contable se registra las inversiones realizadas en entidades sobre las que la Compañía no ejerce influencia significativa y tienen una participación de hasta un 20% de los derechos de voto. Se miden inicialmente a su costo de adquisición y posteriormente a su valor razonable menos costos de venta.

2.16. Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como gastos financieros en el período que se generan.

2.17. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

2.18. Obligaciones con instituciones financieras.

En este grupo contable se registran los sobregiros bancarios y los préstamos con bancos e instituciones financieras. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada período y la tasa de interés pactada con el banco e institución financiera (interés explícito).

2.19. Préstamos de accionistas.

En este grupo contable se registran los préstamos con accionistas. Se miden inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente a su costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece con una tasa de interés referencial, considerando un instrumento financiero de las mismas características en tipo y plazo (interés implícito).

2.20. Dividendos por pagar.

En este grupo contable se registran los dividendos a pagar a los accionistas cuando se configura la obligación correspondiente en función a las disposiciones de distribución establecidas por la Junta General de Accionistas. Se miden inicial y posteriormente a su valor razonable.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.21. Provisiones.

En este grupo contable se registra el importe estimado para cubrir obligaciones presentes ya sean legales o implícitas como resultado de sucesos pasados, por las cuales es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidarlas. Las provisiones son evaluadas periódicamente y se actualizan teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cierre de los estados financieros (incluye costo financiero si aplicare).

2.22. Impuestos.

Activos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

Pasivos por impuestos corrientes.- en este grupo contable se registran las obligaciones con la Administración Tributaria por impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

Impuesto a las ganancias.- en este grupo contable se registra el impuesto a la renta corriente más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

Impuesto a la renta corriente.- se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a la renta para los años 2015 y 2014 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del período en el que se genera.

Impuesto a las ganancias diferido.- se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del período o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria.

2.23. Ingresos diferidos.

Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales Quicentro Shopping del Norte 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 (Nota 24). Los ingresos diferidos por más de doce meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.24. Baja de activos y pasivos financieros.

Activos financieros.- un activo financiero (o, cuando sea aplicable, una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando: los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o la Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; o la Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

Pasivos financieros.- un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario, en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.25. 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.

2.25.1 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.

2.26. Patrimonio.

Capital social.- en este grupo contable se registra el monto adeudado del capital. Se mide a su valor nominal.

Reservas.- en este grupo contable se registran las apropiaciones de utilidades o constituciones realizadas por Ley, estatutos, acuerdos de Accionistas o para propósitos específicos. Se miden a su valor nominal.

Otros resultados integrales.- en este grupo contable se registran los efectos netos por revaluaciones a valor de mercado de activos financieros disponibles para la venta; propiedades, planta y equipo; activos intangibles y otros.

Resultados acumulados.- en este grupo contable se registran las utilidades netas retenidas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.27. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la Compañía, son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción; y los costos incurridos o por incurrir en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad. Están conformados por:

Ingresos por Concesiones.- Corresponden a valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centros Comerciales Quicentro Shopping del Norte y Granados Plaza, denominados valor único de concesión (VUC) y valor inicial de concesión (VIC). Los cuales son registrados el momento de 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. (Nota 22). Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingreso por venta de bienes.- en este grupo contable se registran las ventas de inmuebles; surgen cuando se han transferido los riesgos y ventajas de tipo significativo de propiedad de los bienes al comprador; la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión de los bienes ni retiene el control efectivo sobre los mismos. Se miden al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir neta de devoluciones, rebajas y descuentos.

Ingresos por primas.- en este grupo contable se registran los ingresos provenientes de primas por operación y explotación de los Centros Comerciales Quicentro Shopping del Norte y Granados Plaza realizado por DK Management Services S.A. Se reconocen sobre la base de acumulación o devengo y se miden de acuerdo con los términos definidos en el contrato suscrito entre las partes (Nota 22).

2.28. Costos y gastos.

Costo de ventas.- en este grupo contable se registran todos aquellos costos incurridos para la generación de ingresos de actividades ordinarias; incluyen las pérdidas generadas por valor neto de realización y bajas de inventarios.

Gastos.- en este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la Compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: de administración, de venta, financieros y otros.

2.29. Cambios en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2015, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre de 2014.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

2.30. Reclasificaciones.

Ciertas cifras presentadas al 31 de diciembre de 2014 han sido reclasificadas para efectos comparativos en la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2015.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La Administración de la Compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la Compañía. La Compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo, en el cual todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Compañía clasifica y gestiona los riesgos de instrumentos financieros de la siguiente manera:

Riesgo de crédito.

Es el riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero cause una pérdida financiera a la otra parte por incumplir una obligación, y se origina principalmente en las cuentas por cobrar a clientes no relacionados, cuyo importe en libros es la mejor forma de representar la máxima exposición al riesgo de crédito sin tener en cuenta ninguna garantía colateral tomada ni otras mejoras crediticias.

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 liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir con obligaciones asociadas con pasivos financieros que se liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de Valor Inicial de Concesión 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.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

A continuación se resumen los vencimientos contractuales de los pasivos financieros no derivados de acuerdo a las bandas de tiempo más apropiadas determinadas por la Administración:

	Corriente entre 1 y 12 meses	No corriente más de 12 meses
<u>Año terminado en diciembre 31, 2015:</u>		
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	527	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	6,308
Préstamos con compañías relacionadas	506	269
	<u>1,033</u>	<u>6,577</u>
<u>Año terminado en diciembre 31, 2014:</u>		
Cuentas por pagar proveedores y otras cuentas por pagar	222	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	7,314
Préstamos con compañías relacionadas	467	776
Préstamos de accionistas	-	1,200
	<u>689</u>	<u>9,290</u>

El índice deuda - patrimonio de la Compañía, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Total pasivos	12,795	33,681
Menos efectivo y equivalentes de efectivo	2,543	3,775
Total deuda neta	<u>10,252</u>	<u>29,906</u>
Total patrimonio neto	<u>66,695</u>	<u>63,787</u>
Índice de deuda - patrimonio neto	<u>0.15</u>	<u>0.47</u>

Riesgo de mercado.

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en los precios de mercado. El riesgo de mercado comprende tres subtipos de riesgo: riesgo de tasa de cambio, riesgo de tasa de interés y otros riesgos de precio. La Compañía clasifica y gestiona el riesgo de mercado en los siguientes subtipos de riesgo:

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

Riesgo de tasa de interés.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de interés de mercado.

Riesgo de tasa de cambio.- es el riesgo de que el valor razonable o los flujos de efectivo futuros de un instrumento financiero puedan fluctuar como consecuencia de variaciones en las tasas de cambio de una moneda extranjera.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones en moneda extranjera.

Otros riesgos de precio.- los otros riesgos de precio de los instrumentos financieros surgen, por ejemplo, de variaciones en los precios de los instrumentos de patrimonio.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, la Compañía no realiza transacciones relacionadas con materias primas cotizadas o instrumentos de patrimonio.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro; por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Estas estimaciones y supuestos son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias. Las estimaciones y supuestos más significativos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

Provisión por cuentas incobrables.- al final de cada período contable se evalúa la existencia de evidencia objetiva de deterioro de sus cuentas por cobrar clientes y otras cuentas por cobrar, comparando el saldo en libros y el valor recuperable resultante del análisis de cobrabilidad futura tomando en cuenta entre otros aspectos la antigüedad; cuando el valor en libros excede su valor futuro de recuperación se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Provisión por valor neto realizable de inventarios.- al final de cada período contable se evalúa la existencia evidencia objetiva de que no se podrá recuperar el costo de los inventarios comparando el saldo en libros y el valor neto realizable tomando en cuenta los precios de venta menos los costos de venta para productos terminados y los precios de venta menos los costos de conversión y los costos de venta para materias primas; cuando el valor en libros de los activos excede su valor neto de realización se considera deterioro. El valor del deterioro se reconoce en una cuenta correctora del activo y en los resultados del período.

Impuestos diferidos.- al final de cada período contable se evalúa el valor a reconocer como activos por impuestos diferidos en la medida que es probable la realización del correspondiente beneficio fiscal, a través de su compensación con el pago de impuestos fiscales futuros.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

Vidas útiles y valores residuales.- al final de cada período contable se evalúan las vidas útiles estimadas y los valores residuales de sus activos depreciables o amortizables (excluyendo los de valor inmaterial); cuando ocurre un evento que indica que dichas vidas útiles o valores residuales son diferente a las estimadas anteriormente, se actualizan estos datos y los correspondientes ajustes contables de manera prospectiva.

Deterioro de activos no corrientes. La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 “Deterioro del Valor de los Activos”. Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. En el caso de la plusvalía y de los activos intangibles que posean vidas útiles indefinidas, los importes recuperables se estiman anualmente.

El importe recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiples de valuación u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro del valor de un activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde la reevaluación fue llevada al patrimonio. En este caso, el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores de que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados, a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado; en ese caso el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.
Resumen de las Principales Políticas Contables
(Expresadas en miles de dólares)

Una pérdida por deterioro en relación con el menor valor de inversiones no se reversa.

Valor razonable de activos y pasivos.- en ciertos casos los activos y pasivos debe ser registrados a su valor razonable, que es el monto por el cual un activo puede ser comprado o vendido, o el monto por el cual un pasivo puede ser incurrido o liquidado en una transacción actual entre partes debidamente informadas, en condiciones de independencia mutua, distinta de una liquidación forzosa, utilizando para esto precios vigentes en mercados activos, estimaciones en base a la mejor información disponible u otras técnicas de valuación; las modificaciones futuras se actualizan de manera prospectiva.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Caja	7	165
Bancos	(1) 2,536	3,610
	<u>2,543</u>	<u>3,775</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

6. INVERSIONES MANTENIDAS HASTA EL VENCIMIENTO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco Guayaquil S.A.:</u> Pólizas de acumulación y certificado de depósitos a plazos al 5.65% de interés anual y vencimiento en abril de 2015.	-	1,328

7. CUENTAS POR COBRAR CLIENTES Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Clientes	(1) 12	106
Anticipo a proveedor	(2) 751	738
Cuentas por cobrar al Municipio de Quito	(3) 622	622
Otras cuentas por cobrar	1	28
	<u>1,386</u>	<u>1,494</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2015, representan saldos por alquiler de locales, los cuales no generan intereses y tienen vencimiento promedio de 30 días.

(2) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde al anticipo entregado por la Compañía a un proveedor para la compra de un terreno ubicado junto al Centro Comercial Granados Plaza el cual se encuentra en trámite para la emisión de la escritura final.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

- (3) Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, corresponde a los costos de construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas, de acuerdo a un convenio suscrito entre la Compañía y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, (Nota 1), el cual establece, entre otras cosas, que la Compañía podrá compensar los valores utilizados por la mencionada construcción con las regalías que está debe cancelar al Municipio por el uso del espacio público que éste le ha concedido. A la fecha de emisión de los estados financieros, no se ha realizado dicha compensación, debido a que está en proceso administrativo la compensación con el Municipio.

8. PROPIEDADES DE INVERSIÓN.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Propiedades de inversión, neto:</u>		
Terrenos	27,048	28,479
Edificios	39,630	40,841
	<u>66,678</u>	<u>69,320</u>
<u>Propiedades de inversión, costo:</u>		
Terrenos	27,048	28,479
Edificios	47,490	47,328
	<u>74,538</u>	<u>75,807</u>
<u>Propiedades de inversión, depreciación acumulada:</u>		
Edificios	7,860	6,487
	<u>66,678</u>	<u>69,320</u>

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, ninguna de las propiedades de inversión de la Compañía se mantienen en garantía.

Los movimientos de las propiedades de inversión, fueron como sigue:

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
<u>Diciembre 31, 2015:</u>			
Saldo inicial	28,479	40,841	69,320
Adiciones	-	161	161
Bajas	(1)	-	(1,431)
Depreciación	-	(1,372)	(1,372)
	<u>27,048</u>	<u>39,630</u>	<u>66,678</u>

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Concepto	Terrenos	Edificios	Total
Diciembre 31, 2014:			
Saldo inicial	28,479	42,115	70,594
Adiciones	-	292	292
Ventas	-	(130)	(130)
Depreciación	-	(1,436)	(1,436)
Saldo final	28,479	40,841	69,320

- (1) Corresponde a baja de la parte del terreno en donde se construyó el proyecto inmobiliario “Palazzo” ubicado en el conjunto residencial Villa Regina.

Valor razonable de propiedades de inversión.

Cuando se mide el valor razonable de un activo o pasivo, la Compañía utiliza datos de mercados observables siempre que sea posible. De acuerdo a las NIIF, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de una jerarquía del valor razonable que se basa en las variables usadas en las técnicas de valorización, como sigue:

- Nivel 1: precios cotizados (no ajustados) en mercados activos, para activos o pasivos idénticos.
- Nivel 2: datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios).
- Nivel 3: datos para el activo o pasivo, que no se basan en datos de mercado observables.

Al 31 de diciembre de 2015, el valor razonable de las propiedades de inversión del Centro Comercial “Quicentro Shopping” y Centro Comercial “Granados Plaza” asciende a US\$71,444 mil y US\$17,533 mil respectivamente, montos determinados bajo los lineamientos del nivel 2.

Técnicas de valoración utilizados para obtener el Nivel 2 de valores razonables.

El nivel 2 usado para determinar el valor razonable de terrenos y edificaciones, se basó en los precios de venta comparables de terrenos cercanos a los de la Compañía, y en los costos de construcción actuales por m2.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

9. PROYECTOS INMOBILIARIOS EN CURSO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Construcción Proyecto Villa Regina	-	9,786

Durante los años 2015 y 2014, los movimientos de proyectos inmobiliarios en curso, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	9,786	5,287
Adiciones	476	4,499
Ventas	(10,223)	-
Transferencia a inventario	(39)	-
Saldo final	-	9,786

- (1) Al 31 de diciembre de 2015, corresponde al reconocimiento de ingresos generado por las ventas de los departamentos del proyecto "Torre Palazzo" ubicado en el conjunto residencial "Villa Regina", los cuales generaron una utilidad de US\$5,8 millones, que fue registrado en los resultados del ejercicio.

10. DIVIDENDOS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Castiel Private LTD.	-	2,187
Florencio Holdings Limited	-	2,186
Montangelo Holding Company	591	1,458
Vitalia Company Holding S.A.	591	1,458
	1,182	7,289

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

11. OBLIGACIÓN CON INSTITUCIÓN FINANCIERA.

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Banco JP Morgan:</u>		
Préstamo sobre firma al 4.70% de interés anual y vencimiento en septiembre del 2016.	6,308	7,314

(1) Un detalle por vencimiento de los saldos de la obligación con institución financiera, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Corriente	6,308	-
No Corriente	-	7,314
	6,308	7,314

12. PRÉSTAMOS DE ACCIONISTAS

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Florencio Holdings Limited	-	288
Castiel Private LTD	-	432
Montangelo Holding Company S.A.	-	240
Vitalia Company Holding	-	240
	-	1,200

Al 31 de diciembre de 2014, corresponde a préstamos otorgados por los accionistas de la Compañía, los cuales que no tienen plazos de vencimiento establecido y no devengan intereses. Estos préstamos fueron cancelados en el año 2015.

13. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Concesiones	882	913
Departamentos	-	13,854
	882	14,767

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

- (1) Al 31 de diciembre 2015, corresponde al reconocimiento de ingresos generado por las ventas de los departamentos del proyecto "Torre Palazzo" ubicado en el conjunto residencial "Villa Regina" (Ver Nota 9).

Los movimientos de los ingresos diferidos fueron como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldos al comienzo del año	14,767	8,439
Adiciones	426	6,879
Reconocimiento ingreso por concesiones	(457)	(551)
Reconocimiento ingreso por venta de departamentos	(13,854)	-
Saldos al fin del año	882	14,767

14. IMPUESTOS CORRIENTES.

Pasivos del año corriente

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Pasivos por impuestos corrientes:</u>		
Impuesto a la renta por pagar (1)	2,365	1,057
Impuesto fiscales por pagar	106	130
	2,471	1,187

Conciliación tributaria - Impuesto a las ganancias

La conciliación del impuesto a la renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Utilidad antes de impuesto a la renta	15,023	10,787
(Menos) Ingresos exentos	(16)	(1,179)
(Más) Gastos no deducibles	814	190
(Menos) Otras partidas conciliatorias	-	(20)
Utilidad gravable	15,821	9,778
Tasa de impuesto a las ganancias del período (4)	22%	22%
Impuesto a la renta causado	3,481	2,151
Anticipo del impuesto a la renta	1,116	570
Impuesto a la renta del período (1)	3,481	2,151
Crédito tributario a favor de la empresa (2)	1,116	1,094
Saldo por pagar	2,365	1,057

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

(1) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Saldo inicial	1,057	1,186
Provisión del período	3,481	2,151
Compensación retenciones fuente	(1,116)	(1,094)
Pagos	(1,057)	(1,186)
Saldo final	2,365	1,057

Tarifa del impuesto a las ganancias

Provisión para los años 2015 y 2014.

La provisión para el impuesto a las ganancias por los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculada aplicando la tarifa efectiva del 22%.

El artículo 37 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que la tarifa del Impuesto a la Renta para sociedades es del 22%; sin embargo, si los accionistas, socios, participes, constituyentes o beneficiarios de una sociedad son residentes o están establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición en una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25%. Si la relación indicada es inferior al 50%, la tarifa del Impuesto a la Renta será del 25% sobre la proporción de la base imponible que pertenezca a dicha participación en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Así mismo una sociedad deberá aplicar la tarifa del 25% sobre la porción de las participaciones de sus accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares que no informe a la Administración Tributaria en los términos definidos para la presentación del anexo de accionistas.

Anticipo para los años 2015 y 2014

El anticipo del Impuesto a la Renta para los años terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014, ha sido calculado con base en los procedimientos establecidos en el artículo 41 de la Ley de Régimen Tributario Interno y 76 de su Reglamento.

El anticipo de impuesto a la renta mínimo 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. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias (Circular 14 emitida por el Servicio de Rentas Internas, publicada en el Registro Oficial Suplemento 660 del 31 de diciembre de 2015).

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

15. 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.

16. RESERVA LEGAL.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que esta alcance como mínimo el 50% el capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de la reserva legal alcanzó el 50% del capital social de la Compañía.

17. RESULTADOS ACUMULADOS.

Utilidades retenidas.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

Dividendos.

Mediante Acta de Junta General de Accionistas de fecha 30 de marzo de 2015, se decidió declarar dividendos por US\$8,636 mil de la utilidad del período 2014; los cuales al 31 de diciembre de 2015 se encuentran pendientes de pago US\$1,182 mil (Nota 10). Cabe indicar que en el año 2015 se cancelaron a los accionistas por dividendos US\$14,743 que corresponden US\$7,289 mil de utilidades de períodos anteriores y US\$7,454 mil de la utilidad del período 2014.

Durante el año 2014, se declaró dividendos por US\$14.3 millones de las utilidades de ejercicios anteriores, los cuales al 31 de diciembre del 2014 se encuentran pendiente de pago US\$7,289 mil, los mismos que fueron cancelados en el año 2015. Cabe indicar que en el año 2014 se cancelaron a los accionistas por dividendos US\$9,421 que corresponden a US\$2,421 mil de utilidades de períodos anteriores y US\$7,000 mil de la utilidad del período 2014.

Provenientes de la adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción a las "NIIF", que generaron un saldo acreedor de US\$34,516 mil, 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.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

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 económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

18. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2015				Diciembre 31, 2014			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medido al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	2,543	2,543	-	-	3,775	3,775	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar netas	2,273	2,273	6,200	6,200	2,396	2,396	9,168	9,168
Total activos financieros	4,816	4,816	6,200	6,200	6,171	6,171	9,168	9,168
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas y documentos por pagar	527	527	-	-	222	222	-	-
Obligaciones con instituciones financieras	-	-	6,308	6,308	-	-	7,314	7,314
Préstamos de relacionadas	506	506	269	269	467	467	776	776
Préstamos accionistas	-	-	-	-	-	-	1,200	1,200
Total pasivos financieros	1,033	1,033	6,577	6,577	689	689	9,290	9,290
Instrumentos financieros, netos	3,783	3,783	(377)	(377)	5,482	5,482	(122)	(122)

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable (Metodología Nivel 3).

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

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

19. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Venta de bienes inmuebles		16,233	-
Ingresos por primas	(Nota 22)	13,526	13,441
Ingreso por concesiones locales e islas		462	587
		30,221	14,028

20. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Años terminados en	
		Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
Venta de bienes inmuebles		11,189	-
Prestación de servicios		423	-
Otros		43	-
		11,655	-

21. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

		Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>					
<u>relacionados:</u>					
DK Management Services S.A.	Cliente	Comercial		887	902
<u>Activos no corrientes</u>					
<u>Préstamos a accionistas:</u>					
Montangelo Company Holding	Accionista	Préstamo		3,100	4,584
Vitalia Holding Company	Accionista	Préstamo		3,100	4,584
				6,200	9,168
				7,087	10,070

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Pasivos corrientes</u>				
<u>Préstamos de compañías relacionadas:</u>				
Deltex Industrial	Relacionada	Préstamo (1)	278	257
Inmobiliaria García Moreno	Relacionada	Préstamo (1)	228	210
			506	467
<u>Pasivos no corrientes</u>				
<u>Préstamos de compañías relacionadas:</u>				
Deltex Industrial	Relacionada	Préstamo (1)	148	426
Inmobiliaria García Moreno	Relacionada	Préstamo (1)	121	350
			269	776

(1) La Compañía no posee contratos y/o pagarés en los cuales se establezcan las condiciones de la deuda como tasas de interés y plazo

	Relación	Transacción	Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Dividendos por pagar:</u>				
Montangelo Company Holding	Accionista	Dividendos	-	2,187
Vitalia Holding Company	Accionista	Dividendos	-	2,186
Castiel Private LTD.	Accionista	Dividendos	591	1,458
Florencio Holdings Limited	Accionista	Dividendos	591	1,458
			1,182	7,289
			1,957	8,532

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Ventas:</u>				
DK Management Services S.A.	Comercial	Venta Servicios	13,575	13,441

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2015	Diciembre 31, 2014
<u>Dividendos pagados:</u>				
Castiel Private LTD	Accionista	Dividendos	4,187	2,916
Florencio Holdings Limited	Accionista	Dividendos	4,187	2,916
Montangelo Holding Company	Accionista	Dividendos	3,185	1,400
Vitalia Company Holding	Accionista	Dividendos	3,185	1,400
Michel Deller	Comercial	Dividendos	-	394
Helen Deller	Comercial	Dividendos	-	394
<u>Gastos de intereses:</u>				
Deltex Industrial	Comercial	Interés	49	-
Inmobiliaria Garcia Moreno S.A.	Comercial	Interés	40	-
<u>Dividendos cobrados:</u>				
Inmomundo S.A.	Comercial	Dividendos	-	950
<u>Pagos por construcciones</u>				
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	Compra servicios	158	1,395
			15,013	11,765

22. CONTRATOS.

Un resumen de los principales contratos celebrados por la Compañía con sus clientes y proveedores vigentes al 31 de diciembre de 2015 y 2014, es como sigue:

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 1 de enero de 2015, 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 alcuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. Las partes acuerdan que a DK Management se le pagará dos distintos valores, los cuales deberán ser facturados por separado: (i) un valor correspondiente al 20% del total de la facturación anual neta, antes de impuestos, sobre todos los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base al porcentaje de ventas, que realice en función del cumplimiento del objeto del

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

presente contrato. (ii) un valor del 80% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del Centro Comercial Quicentro Shopping. (iii) Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual por concepto de explotación de vallas, pantallas y espacio públicos.

Contratos de Concesión - La Compañía mantiene firmado 158 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.

Contrato de Diseño Arquitectónico - El 3 de septiembre 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 Edificio Parquero Calle El Comercio.

Contrato de Fiscalización de la Construcción de la Torre Palazzo - El 1 de noviembre de 2012, la Compañía firmó un nuevo convenio con OMT Consultores C.A. para la fiscalización de la construcción de la Torre Palazzo. El presupuesto referencial para la construcción de la Torre es de US\$9000 mil y el valor que será pagado es de US\$108,000 que se debe cancelar mensualmente. Adicionalmente, al finalizar la obra la Contratante pagará al Contratista un valor equivalente al 10% de los ahorros logrados respecto del presupuesto elaborado (Ver Nota 1).

23. CONTINGENTES.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene juicios como demandado y/o demandante.

24. PRECIOS DE TRANSFERENCIA.

La legislación en materia de Precios de Transferencia en Ecuador es aplicable desde el año 2005 y de acuerdo a la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento vigentes al 31 de diciembre de 2014 y 2013, está orientada a regular con fines tributarios las transacciones realizadas entre las partes relacionadas (locales y/o exterior), de manera que las contraprestaciones entre partes relacionadas, es decir deben respetar el Principio de Plena Competencia (Arm's Length).

Mediante Resolución No. NAC-DGER2008-0464, publicada en el Registro Oficial No. 324, de fecha 25 de abril de 2008, y sus reformas, el Servicio de Rentas Internas estableció el alcance y el contenido de presentación del Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas y del Informe Integral de Precios de Transferencia.

En concordancia a lo señalado en el párrafo anterior, mediante Resolución No. NAC-DGERCGC13-0001, publicada en el Registro Oficial No. 878 del 24 de enero de 2013, el Servicio de Rentas Internas estableció que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta cuyo monto acumulado de operaciones con partes relacionadas locales y/o del exterior sean superiores a US\$3,000,000 deben presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas del Exterior; y por un monto superior a US\$6,000,000 deben presentar el Informe Integral de Precios de Transferencia. El referido Informe podrá ser solicitado discrecionalmente por el Servicios de Rentas Internas por cualquier monto y tipo de

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

operación o transacción con partes relacionadas locales y/o del exterior.

Urbanizadora Naciones Unidas S.A.

Notas a los Estados Financieros

(Expresadas en miles de dólares)

Se encuentran exentos del Régimen de Precios de Transferencia los contribuyentes que: i) Presenten un impuesto causado superior al 3% de los ingresos gravables; ii) No realicen operaciones con paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y iii) No mantengan suscrito con el estado contratos para la exploración y explotación de recursos no renovables. Sin embargo, deben presentar un detalle de las operaciones con partes relacionadas del exterior en un plazo no mayor a un mes contado a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta.

El Art. 84 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno señala que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, que realicen operaciones con partes relacionadas, adicionalmente a su declaración anual de Impuesto a la Renta, presentarán al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas e Informe Integral de Precios de Transferencia, en un plazo no mayor a los dos meses contados a partir de la fecha de exigibilidad de la declaración del Impuesto a la Renta; y la no entrega, así como la entrega incompleta, inexacta o con datos falsos podrá ser sancionada por la Administración Tributaria con multa de hasta US\$15.000.

Al 31 de diciembre de 2015 y 2014, de acuerdo a lo estipulado en el artículo 7 de la normativa vigente, la Compañía está exenta a presentar el Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia, debido a que presenta a las fechas antes indicadas un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.

25. SANCIONES.

De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

De otras autoridades administrativas.

No se han aplicado sanciones a la Compañía, sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas, durante los ejercicios terminados el 31 de diciembre de 2015 y 2014.

26. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2015 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros (Marzo 11, 2016), no se tiene conocimiento de otros hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

27. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2015 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 11 de marzo de 2016 y serán presentados a los Accionistas para su aprobación el 29 de marzo de 2016. En la opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Accionistas sin modificaciones.

