

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

(Expresadas en USD Dólares)

A. URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.:

La Compañía Urbanizadora Naciones Unidas S.A., 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 inmuebles, principalmente centros comerciales para reunir en un solo concepto a un conjunto de marcas y servicios que se ofrecen en un mismo espacio físico.

La Compañía es propietaria de los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza ubicados en la ciudad de Quito, poseen 282 locales, 39 islas, 56 locales y 13 islas, respectivamente. Adicionalmente, la Compañía desarrolla proyectos inmobiliarios para la venta.

Durante los años 2017 y 2016, la Compañía se ha encontrado en proceso de remodelación, construcción y ampliación del Centro Comercial Granados Plaza, por lo que mantiene acuerdos contractuales con su compañía relacionada Ekron Construcciones S.A.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no cuenta con empleados.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2017, han sido emitidos con autorización de fecha 29 de enero de 2018 por parte del Representante Legal de la Compañía, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:

A continuación se describen las bases de presentación utilizadas para elaborar los estados financieros:

Declaración de cumplimiento: La Compañía mantiene sus registros contables de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2017), que también han sido utilizadas en la preparación de los estados financieros adjuntos y sus notas.

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico los activos se registran por el importe del efectivo y otras partidas pagadas; los pasivos se registran al importe de los productos recibidos a cambio de incurrir en la obligación, y por las cantidades de efectivo y equivalentes al efectivo que espera pagar para satisfacer el pasivo en el curso normal de la operación.

Moneda local: A partir del 10 de enero de 2000, el Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de uso local en la República del Ecuador y moneda funcional de presentación de la Compañía.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:

A continuación, mencionamos las principales políticas contables utilizadas por la administración en la preparación de los estados financieros adjuntos:

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen fondos de inmediata disponibilidad de la Compañía. El efectivo comprende tanto el efectivo como los depósitos a la vista. Los equivalentes al efectivo son inversiones a corto plazo de gran liquidez, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, por lo que están sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor. Una inversión será equivalente al efectivo cuando tenga vencimiento en tres meses o menos desde la fecha de adquisición.

Instrumentos financieros: Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable. Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos y pasivos financieros, cuando sea apropiado, al momento del reconocimiento inicial. Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en los resultados se reconocen de inmediato en el resultado del período.

- Activos financieros: Los activos financieros se clasifican en: "inversiones mantenidas hasta el vencimiento", y "cuentas por cobrar comerciales". La clasificación depende de la naturaleza y propósito de los activos financieros y se determina al momento del reconocimiento inicial. Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Inversiones en acciones: La Compañía mide sus inversiones en acciones al costo, excepto si la inversión es clasificada como mantenida para la venta, en cuyo caso se contabiliza conforme a la NIIF 5 Activos No Corrientes Mantenidos para la Venta y Operaciones Discontinuas.

Los dividendos procedentes de estas inversiones se reconocen en el resultado cuando surja el derecho a recibirlo.

Inversiones mantenidas hasta el vencimiento.- Las inversiones mantenidas hasta el vencimiento son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables y fechas de vencimiento fijas que la Compañía tiene la intención afirmativa y capacidad de mantener hasta el vencimiento. Luego del reconocimiento inicial, las Inversiones mantenidas hasta el vencimiento se miden al costo amortizado usando el método de la tasa de interés efectiva menos cualquier deterioro.

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, menos cualquier deterioro de valor.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Deterioro de valor de activos financieros.- Los activos financieros distintos aquellos designados al valor razonable con cambios en los resultados son probados por deterioro de valor al final de cada período sobre el cual se informa. Un activo financiero estará deteriorado cuando exista evidencia objetiva del deterioro como consecuencia de uno o más eventos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero se han visto afectados. Para ciertas categorías de activos financieros, como cuentas comerciales por cobrar, un activo cuyo deterioro no ha sido evaluado individualmente, y es evaluado por deterioro sobre una base colectiva. Entre la evidencia objetiva de que una cartera de cuentas por cobrar podría estar deteriorada se podría incluir la experiencia pasada de la Compañía con respecto al cobro de los pagos, un incremento en el número de pagos atrasados en la cartera que superen el período de crédito promedio de 60 días, así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

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.

- Pasivos financieros reconocidos a valor razonable.- 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.

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.

Baja de un pasivo financiero.- La Compañía dará de baja en cuentas un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía. La diferencia entre el importe en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y por pagar se reconoce en el resultado del período.

Compañías relacionadas: Las transacciones con partes relacionadas se registran de acuerdo a los términos establecidos entre las partes.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

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.

Propiedad y equipo: Su reconocimiento inicial es al costo, el cual incluye el precio de adquisición después de deducir cualquier descuento o rebajas; los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en 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.

<u>Tipo de activo</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Maquinaria y equipo	10-15
Equipo de cómputo	3
Muebles y enseres	10
Vehículos	5

La Administración no estableció un valor residual al costo de las propiedades y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil no es significativo.

El gasto por depreciación de las propiedades y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual, respectivamente. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

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 del importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor.

La vida útil del edificio es de 35 años y de maquinarias y equipos entre 10 y 15 años.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando la propiedad de inversión es retirada permanentemente de uso y no se espera recibir beneficios económicos futuros de esa baja. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja de la propiedad (calculada como la diferencia entre los ingresos por venta netos y el importe en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

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 y reversiones por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución o un incremento en la revaluación.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos. En caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el anticipo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

Impuesto 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, basándose en las tasas y ley fiscales que han sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

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 los activos y pasivos como netos.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

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 un transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, 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.

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

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta los descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales que la Compañía pueda otorgar, y sin incluir impuestos ni aranceles.

Ingresos por concesiones: Corresponden a los valores que los concesionarios pagan por el derecho de uso de los Centro Comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, denominados 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. Los ingresos diferidos por más de 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera se clasifican como pasivos no corrientes.

Ingresos por arriendos operación y explotación comercial: Corresponden a 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 utilizando la base de acumulación, de acuerdo con la sustancia económica del acuerdo en que se basan (siempre y cuando sea probable que los beneficios económicos fluirán para la empresa y que los ingresos ordinarios puedan ser medidos confiablemente). Las regalías determinadas sobre una base de tiempo son reconocidas a través del método de línea recta durante el período del acuerdo. Los acuerdos por regalías que se basan en la producción, ventas y otras medidas se reconocen por referencia al acuerdo subyacente.

Ingresos por alquileres: El ingreso por concepto de alquileres bajo arrendamientos operativos se reconoce empleando el método de línea recta durante el plazo correspondiente al arrendamiento.

Costos y gastos ordinarios: Se registran sobre la base del devengado y se registran cuando se conocen.

Gastos financieros: Corresponde a los servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, comisión por remesas al exterior y estados de cuenta recibidos.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

Dividendos: Los dividendos distribuidos a los accionistas se reconocen en el año en que se aprobó la distribución.

Utilidad por acción: Ha sido calculada sobre la base del promedio ponderado de las acciones a la fecha del estado de situación financiera. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no tiene instrumentos financieros con efecto dilutivo por lo que las utilidades básica y diluida no son diferentes.

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.

Normas Internacionales de Información Financiera emitidas:

Nuevas normas internacionales de información financiera y enmiendas vigentes:

Las políticas contables adoptadas son consistentes con aquellas utilizadas el año anterior. A partir del 1 de enero de 2017 entraron en vigor las siguientes modificaciones a las normas internacionales de información financiera:

Modificación emitida	Fecha de emisión	Sujeto de modificación
Modificaciones a la NIC 7 Estado de Flujos de Efectivo	Enero de 2017	Las modificaciones responden a la necesidad de mejorar la información proporcionada a los usuarios de los estados financieros en relación con los pasivos que surgen de actividades de financiación, y requieren que las entidades revelen la información que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los cambios en pasivos producidos por actividades de financiación, incluyendo tanto los derivados de flujos de efectivo como los que no implican flujos de efectivo.
Modificaciones a la NIC 12 Impuesto a las Ganancias	Enero de 2017	Las modificaciones aclaran los requerimientos de reconocimiento de activos por impuestos diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.
Modificaciones a la NIIF 12 Información a Revelar sobre Participaciones y otras Entidades	Enero de 2017	Las modificaciones aclaran los requerimientos de relevar información sobre inversiones en subsidiarias, empresas conjuntas o asociados que están clasificados o mantenidos para la venta.

La adopción de estas normas no tuvo un impacto significativo para las operaciones de la Compañía

Normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas aun no vigentes:

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**
(Continuación)

A continuación, se enumeran las normas internacionales de información financiera y enmiendas emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de la Compañía:

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 9 Instrumentos Financieros	<p>El Consejo realizó modificaciones a los requerimientos de clasificación y medición para activos financieros, abordando un rango limitado de cuestiones de aplicación e introduciendo una categoría de medición de "valor razonable con cambios en otro resultado integral" para instrumentos de deuda simples concretos.</p> <p>El Consejo también añadió a la NIIF 9 los requerimientos de deterioro de valor relacionados con la contabilidad de las pérdidas crediticias esperadas sobre los activos financieros de una entidad y los compromisos de ampliar el crédito. Este modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada es contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida (de conformidad con la NIC 39); la diferencia consiste en que ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.</p>	1 de enero de 2018
NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias Procedentes de Contratos con Clientes	<p>Esta norma deroga la NIC 18, NIC 11 y las interpretaciones respectivas.</p> <p>El principio básico de la NIIF 15 es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios. Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de las siguientes etapas:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Identificar el contrato (o contratos) con el cliente. 2. Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato. 3. Determinar el precio de la transacción. 4. Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato. 5. Reconocer el ingreso cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño. <p>La norma también incluye un conjunto cohesionado de requerimientos de información a revelar que daría lugar a que una entidad proporcionará a los usuarios de los estados financieros información integral sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y de los flujos de efectivo que surgen de los contratos de la entidad con los clientes.</p>	1 de enero de 2018

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

Norma Internacional de Información Financiera	Sujeto de modificación	Fecha de entrada en vigor *
NIIF 1 Adopción por Primera Vez de las Normas Internacionales de Información Financiera	Eliminación de exenciones a corto plazo para las entidades que adoptan por primera vez las NIIF.	1 de enero de 2018
NIIF 2 Pagos Basados en Acciones	Las modificaciones proporcionan requerimientos para la contabilización de los efectos de las condiciones para la irrevocabilidad y las condiciones distintas a las de las de irrevocabilidad de la concesión sobre la medición de un pago basado en acciones que se liquide en efectivo, las transacciones con pagos basados en acciones con una característica de liquidación por el neto por causa de obligaciones fiscales de retener, y una modificación de los términos y condiciones de un pago basado en acciones que cambia la clasificación de la transacción de liquidarse en efectivo a liquidarse con instrumentos de patrimonio.	1 de enero de 2018
NIC 28 Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos	Medición a valor razonable de una asociada o negocio conjunto.	1 de enero de 2018
NIIF 16 Arrendamientos	La nueva norma deroga la NIC 17 e interpretaciones relacionadas, y establece los principios básicos para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. El objetivo es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esas transacciones. Esta información proporciona una base a los usuarios de los estados financieros para evaluar el efecto que los arrendamientos tienen sobre la situación financiera, el rendimiento financiero y los flujos de efectivo de una entidad.	1 de enero de 2019
NIC 40 Propiedades de Inversión	La aclaración sobre la transferencia de una propiedad de inversión desde o hacia, sólo está permitida cuando existe evidencia de un cambio en su uso.	1 de enero de 2018
NIIF 4 Contratos de seguros	La modificación permite a las entidades que están dentro del alcance de la NIIF 4 la opción de aplicar la NIIF 9 o su exención temporal.	1 de enero de 2018

*La aplicación anticipada es posible, a menos que se señale lo contrario.

La aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4) aborda las preocupaciones surgidas de las diferentes fechas de vigencia de la NIIF 9 y la próxima Norma sobre contratos de seguro. Las modificaciones introducen dos enfoques opcionales:

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**

(Continuación)

- Una exención temporaria - las entidades cuyas actividades están predominantemente conectadas con seguros pueden optar por continuar aplicando la NIC 39 en lugar de la NIIF 9. Esta exención temporaria opcional de la NIIF 9 está disponible hasta el 2021.
- Un enfoque de la superposición - todas las entidades que emiten contratos de seguro y aplican la NIIF 9 pueden optar por reclasificar en otro resultado integral, la diferencia en los importes reconocidos en el resultado del período para activos financieros elegibles entre aplicar la NIIF 9 y aplicar la NIC 39.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9, NIIF 15 y NIIF 16 tendrá un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. No obstante, a la fecha de emisión de los estados financieros, aún no es posible estimar ese efecto de manera razonable.

D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables que la Administración ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

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.

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

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:** (Continuación)

Estimación de vidas útiles de edificios y equipos mantenidos como propiedades de inversión: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la Nota C.

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.

E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:

Tal como requiere el párrafo 31 de la Norma Internacional de Información Financiera NIIF 7, a continuación se revela la naturaleza y el alcance de los riesgos que surgen de los instrumentos financieros a los que la Compañía está expuesta a la fecha de los estados financieros:

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.

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. A todos los concesionarios se les realiza un análisis crediticio al inicio de la relación comercial, razón por la cual los clientes de la Compañía son empresas o personas naturales que cuentan con una calificación de riesgo apropiada y pueden cumplir con sus obligaciones oportunamente, de tal forma que la Compañía no está expuesta a cuentas de difícil recuperación.

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: Es 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.

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.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**E. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar una calificación de crédito sólida e índices de capital saludables para sustentar su negocio y maximizar el valor para los accionistas. La Compañía gestiona su estructura de capital y realiza ajustes en función a los cambios en las condiciones económicas. A fin de mantener y ajustar su estructura de capital, la Compañía puede modificar pagos de dividendos a los accionistas. Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no han existido cambios en las actividades y políticas de manejo de capital en la Compañía.

F. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Caja		880	
Bancos locales	(1)	2,698,396	1,573,617
Bancos del exterior	(2)	2,750	502,495
		<u>2,702,026</u>	<u>2,076,112</u>

(1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Banco Pichincha C.A.		22,861	29,237
Banco Produbanco S.A.		2,479,387	1,367,623
Banco Guayaquil S.A.		196,148	176,757
		<u>2,698,396</u>	<u>1,573,617</u>

(2) Corresponde a saldo en cuenta corriente en JP Morgan Chase Bank.

H. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
Clientes		47,838	67,129
		<u>47,838</u>	<u>67,129</u>

(1) Los vencimientos de las cuentas por cobrar a clientes se detallan a continuación:

		Al 31 de diciembre de	
		2017	2016
De 31 a 60 días			7,611
De 61 a 90 días		2,159	15,626
Más de 90 días		45,679	43,892
		<u>47,838</u>	<u>67,129</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**I. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Anticipos a proveedores	7,750	7,904
Cuentas por cobrar Municipio de Quito (1)	621,774	621,774
Seguros pagados por anticipado	71,689	97,080
Otros	6,263	1,158
	<u>707,476</u>	<u>727,916</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, corresponde a los costos de construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas. De acuerdo al convenio suscrito entre la Compañía y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito (Nota AA), 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 negociación de la metodología de compensación con el Municipio; sin embargo, la Compañía ha provisionado el pasivo por regalías por un valor de US\$1,122,466 y US\$832,686, por el año 2017 y 2016, respectivamente (Ver Nota P).

J. INVENTARIOS:

Constituye principalmente US\$598,125 (US\$598,125 en el 2016) correspondiente al Departamento 606 en la "Torre Pallazo" del proyecto inmobiliario Villa Regina, del que no se han culminado los trámites legales para la inscripción en el registro de la propiedad.

K. PROPIEDAD Y EQUIPO:

	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y Enseres</u>	<u>Maquinaria y Equipo</u>	<u>Equipo de computo</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>						
Saldo al 01-01-2016	7,000	286,036	63,426	8,802	85,102	450,366
Saldo al 31-12-2016	7,000	286,036	63,426	8,802	85,102	450,366
Saldo al 31-12-2017	7,000	286,036	63,426	8,802	85,102	450,366
<u>(-) Depreciación acumulada</u>						
Saldo al 01-01-2016	4,317	273,146	10,968	8,061	27,163	323,655
Adiciones	350	2,397	6,295	741	16,251	26,034
Saldo al 31-12-2016	4,667	275,543	17,263	8,802	43,414	349,689
Adiciones	350	2,342	6,295	14,713	14,713	23,700
Saldo al 31-12-2017	5,017	277,885	23,558	8,802	58,127	373,389
Saldo al 01-01-2016	2,683	12,890	52,458	741	57,939	126,711
Saldo al 31-12-2016	2,333	10,493	46,163	---	41,688	100,677
Saldo al 31-12-2017	1,983	8,151	39,868	---	26,975	76,977

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**L. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	<u>Terrenos (1)</u>	<u>Edificios (2)</u>	<u>Componentes de edificios y equipos</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total</u>
<u>Costo</u>					
Saldo al 01-01-2016	27,047,438	44,225,642	3,263,873	339,240	74,876,193
Adiciones	733,626		23,934	2,416,278	3,173,838
Saldo al 31-12-2016	27,781,064	44,225,642	3,287,807	2,755,518	78,050,031
Adiciones		2,542,751		3,291,428	5,834,179
Bajas				(4,471,058)	(4,471,058)
Saldo al 31-12-2017	27,781,064	46,768,393	3,287,807	1,575,888	79,413,152
<u>(-) Depreciación acumulada</u>					
Saldo al 01-01-2016		6,334,117	1,525,295		7,859,412
Adiciones		1,159,516	89,633		1,249,149
Saldo al 31-12-2016		7,493,633	1,614,928		9,108,561
Adiciones		1,237,682	90,921		1,328,603
Saldo al 31-12-2017		8,731,315	1,705,849		10,437,164
Saldo al 01-01-2016	27,047,438	37,891,525	1,738,578	339,240	67,016,781
Saldo al 31-12-2016	27,781,064	36,732,009	1,672,879	2,755,518	68,941,470
Saldo al 31-12-2017	27,781,064	38,037,078	1,581,958	1,575,888	68,975,988

- (1) Corresponde a los terrenos en los cuales se encuentran ubicados los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados, un terreno ubicado en el sector del Quito Tennis (Conjunto Villa Regina) con una extensión útil de 4,194 metros cuadrados, un terreno donde está ubicada la Casa Club del Conjunto Villa Regina con una extensión de 960 metros cuadrados y un terreno ubicado en la calle El Comercio con una extensión de 2,052 metros cuadrados.

La Administración de la Compañía está evaluando el destino final que darán al terreno de la Casa Club del Conjunto Villa Regina; la resolución al respecto se tomará en el año 2018.

- (2) Corresponde a los centros comerciales Quicentro Shopping y Granados Plaza, los que son operados por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Nota AA).

Al 31 de diciembre de 2017, las propiedades de inversión se miden al costo, para cumplir con los requisitos de las NIIF la Compañía realizó estudios con peritos calificados con fecha 24 de febrero de 2016, 25 de febrero de 2016, 24 de abril de 2015 y 23 de abril de 2015, para determinar el valor razonable, el cual asciende a US\$69,229,774, US\$17,907,238, US\$4,273,328, y US\$2,734,226 respectivamente, dando un total de US\$94,114,566.

El valor razonable de las propiedades de inversión representa el nivel 3, puesto que existen datos de entrada observables de propiedades similares. Esta medición es consistente con períodos anteriores.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**M. INVERSIONES EN ACCIONES:**

Corresponde a US\$619,641 (US\$525,721 en el 2016) por las acciones mantenidas en Hidroalto Generación de Energía S.A., en la cual la Compañía tiene una participación del 2.00%. Las acciones están valuadas al costo.

Los aportes realizados durante el año 2017 se encuentran pendientes de capitalización por parte de Hidroalto Generación de Energía S.A.

N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, corresponde a la construcción de las vías de acceso "Bypass" de ingreso y salida de vehículos al centro comercial "Quicentro Norte", construido en el año 2013. La vida útil estimada del activo es 50 años. A continuación el movimiento:

<u>Costo</u>	
Saldo al 01-01-2016	723,978
Saldo al 31-12-2016	<u>723,978</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>723,978</u>
<u>(-) Depreciación acumulada</u>	
Saldo al 01-01-2016	30,165
Adiciones	<u>14,480</u>
Saldo al 31-12-2016	44,645
Adiciones	<u>14,480</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>59,125</u>
Saldo al 01-01-2016	693,813
Saldo al 31-12-2016	<u>679,333</u>
Saldo al 31-12-2017	<u>664,853</u>

O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:

El saldo de esta cuenta se compone de la siguiente manera:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Obligaciones financieras	5,240,266	5,803,550
Intereses financieros	1,238	<u>2,366</u>
(1)	<u>5,241,504</u>	5,805,916
(-) Porción corriente	501,238	1,065,650
	<u>4,740,266</u>	<u>4,740,266</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la Compañía mantiene vigente un préstamo financiero otorgado por JP Morgan Chase Bank por US\$16,200,000, con una tasa de interés del 5.24% anual (5.24% para el año 2016) con un vencimiento hasta septiembre del 2021. El préstamo será cancelado en forma semestral de acuerdo con la tabla de amortización, y se denomina en Dólares estadounidenses.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**P. OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Nota W)	1,304,280	1,200,442
Con la administración tributaria (1)	126,908	109,025
Otras cuentas por pagar (2)	1,724,875	2,114,669
	<u>3,156,063</u>	<u>3,424,136</u>
(-) Porción corriente	2,557,938	2,826,011
	<u>598,125</u>	<u>598,125</u>

(1) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Retenciones en la fuente por pagar	29,562	5,291
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado por pagar	2,346	7,934
Impuesto al Valor Agregado por pagar	95,000	95,800
	<u>126,908</u>	<u>109,025</u>

(2) A continuación el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Municipio de Quito (Ver Nota I)	1,122,466	832,686
Luis Gustavo Chiriboga Acosta (Ver Nota J)	598,125	598,125
Otras cuentas por pagar	4,284	683,858
	<u>1,724,875</u>	<u>2,114,669</u>

Q. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Ingresos diferidos VIC (1)	847,146	1,007,966
(-) Porción corriente	228,761	272,663
	<u>618,385</u>	<u>735,303</u>

(1) Constituyen valores recibidos por adelantado de los locales concesionados equivalentes al Valor Inicial de Concesión (VIC). Esto valores son reconocidos como ingresos en función del plazo de concesión. A continuación el movimiento:

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**Q. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:** (Continuación)

Saldo al 01-01-2016	1,154,508
Adiciones	478,032
(-) Valores utilizados	624,574
Saldo al 01-12-2016	1,007,966
Adiciones	142,973
(-) Valores utilizados	303,793
Saldo al 01-12-2017	847,146
Saldo al 01-01-2016	1,154,508
Saldo al 01-12-2016	1,007,966
Saldo al 01-12-2017	847,146

R. PATRIMONIO:

Capital social: Representan 6,061,011 acciones ordinarias y nominativas, suscritas y pagadas, con un valor nominal de US\$1 cada una.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% del 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.

Reserva por revaluación: Contra esta cuenta se reconoce el efecto de los avalúos realizados posterior al reconocimiento inicial, para ajustar el valor razonable de los bienes inmuebles.

Resultados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez: Se registran los ajustes realizados a las propiedades de inversión, como el principal criterio al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera. 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.

Resultados acumulados: El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos.

S. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Ingresos por concesiones locales	287,130	282,642
Ingresos por concesiones de islas	7,700	17,300
Ingresos por regalías	13,022,177	12,665,122
	13,317,007	12,965,064

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**T. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2017	31/12/2016
Servicios contratados y honorarios	300,347	397,950
Mantenimiento	43,332	29,056
Impuestos, contribuciones y otros	1,005,089	1,374,692
Depreciaciones	1,366,783	1,289,663
Seguros	137,769	131,536
Otros	86,291	101,531
	<u>2,939,611</u>	<u>3,324,428</u>

U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías y partes relacionadas:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
Cuentas por cobrar corrientes:				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Comercial	1,866,522	714,737
			<u>1,866,522</u>	<u>714,737</u>
Cuentas por cobrar no corrientes:				
Montangelo Com pany Holding	Ecuador	Control (1)	1,800,000	2,700,000
Vitalia Holding Company	Ecuador	Control (1)	1,800,000	2,700,000
			<u>3,600,000</u>	<u>5,400,000</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, constituyen cuentas por cobrar por la venta de las acciones de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmomundo S.A. efectuada en el año 2014. Los contratos de cesiones de acciones establecen plazos de 5 años con vencimiento hasta el año 2019. Las compañías relacionadas tienen la opción de hacer cancelaciones parciales o totales de acuerdo a sus disponibilidades.

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2017	2016
Cuentas por pagar corrientes:				
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	Nueva Zelanda	Control	497,558	
Inversiones Mitad del Mundo Limited	Nueva Zelanda	Control	497,558	
Castiel Private Limited	Singapur	Control		2,197,781
Florencio Holding Limited	Singapur	Control		2,197,335
Montangelo Com pany Holding	Ecuador	Control		1,558,510
Vitalia Holding Company	Ecuador	Control		1,558,510
Inmobiliaria García Moreno S.A.	Ecuador	Comercial		121,161
			<u>995,116</u>	<u>7,633,297</u>

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 comercial del Centro Comercial "Quicentro Shopping y Granados Plaza".

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**U. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:** (Continuación)

A continuación el detalle de las transacciones de ingresos con compañías relacionadas:

	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2017	31/12/2016
Relacionadas				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Ventas	13,048,601	12,691,547
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Ventas		8,542
			<u>13,048,601</u>	<u>12,700,089</u>

A continuación el detalle de las transacciones de egresos con compañías relacionadas:

	País	Transacción	Años terminados al	
			31/12/2017	31/12/2016
Relacionadas				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Compras	35,450	23,934
Ekron Construcciones S.A.	Ecuador	Compras	3,881,992	3,563,369
Inmobiliaria García Moreno S.A.	Ecuador	Compras	4,795	
Montangelo Company Holding Gerente General	Ecuador	Compras	2,882	
	Ecuador	Honorarios	115,926	115,926
			<u>4,041,045</u>	<u>3,703,229</u>

Las transacciones entre y el personal de la alta gerencia que incluye los representantes legales mantienen un valor de US\$139,667 (US\$139,667 en el 2016) los cuales corresponden a sueldos, salarios, bonos y beneficios sociales realizados en el presente período.

V. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:

El saldo de la cuenta corresponde a los montos de impuesto a la renta por pagar en períodos futuros respecto de las diferencias temporarias tributables. A continuación un detalle de las diferencias temporales:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Pasivo diferido relativo al costo de propiedades de inversión	3,728,019	3,837,190
	<u>3,728,019</u>	<u>3,837,190</u>

(1) A continuación un detalle del movimiento de pasivos por impuestos diferidos:

	Al 31 de diciembre de	
	2017	2016
Saldo inicial	3,837,190	3,728,368
(-) Ingresos por resultados integrales	109,171	108,822
Saldo final	(2) <u>3,728,019</u>	<u>3,837,190</u>

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**V. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:** (Continuación)

(2) A continuación un detalle de los pasivos por impuestos diferidos:

Concepto	Base contable	Base fiscal	Diferencia	Tasa fiscal	Valor
Reevaluó de activos fijos	30,668,177	13,722,636	16,945,541	22%	3,728,019
					<u>3,728,019</u>

W. IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo con el artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible. Para el ejercicio económico 2018 la tarifa del impuesto a la renta será del 25% (Ver Nota Y).

La tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación igual o superior al 50% del capital social. Cuando la participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del 28 de diciembre de 2016, se expiden las normas que establecen las condiciones, plazos y las excepciones para informar la composición societaria, y aprobar el "Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores", en donde indica que, de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, si el sujeto obligado no presenta el anexo previo a la declaración de impuesto a la renta aplicará la tarifa del 25% a toda la base imponible. Asimismo, si el sujeto obligado reporta la información de manera incompleta e inexacta, aplicará la tarifa del 25% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación no reportada.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

La base del cálculo para determinar el impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**W. IMPUESTO A LA RENTA:** (Continuación)

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad del ejercicio	10,010,114	9,092,617
Más: Gastos no deducibles (1)	<u>658,447</u>	<u>1,190,962</u>
Base imponible para impuesto a la renta	<u>10,668,561</u>	<u>10,283,579</u>
Impuesto a la renta causado (2)	<u>2,347,083</u>	<u>2,262,387</u>

(1) Incluye principalmente US\$492,858 (US\$492,858 en el 2016) por depreciación correspondiente al revalúo de activos fijos y US\$474,689 en el 2016 por contribuciones solidarias.

(2) A continuación la conciliación entre el impuesto a la renta causado y por pagar:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Impuesto a la renta causado	2,347,083	2,262,387
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>490,462</u>	<u>597,015</u>
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	1,856,621	1,665,372
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	490,462	597,015
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	<u>1,042,803</u>	<u>1,061,945</u>
Impuesto a pagar	<u>1,304,280</u>	<u>1,200,442</u>

De acuerdo al artículo 16 del Reglamento, los dividendos o utilidades repartidos a favor de sociedades residentes o establecidas en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición, están sujetos a la retención en la fuente de impuesto la renta; el porcentaje establecido por el Servicio de Rentas Internas en estos casos, de acuerdo a la Resolución NAC-DGERCGC15-00000509 publicada en R.O. del 16 de julio de 2015 es del 10%, aplicable a la sumatoria del valor del dividendo más el impuesto atribuible a dicho dividendo.

El numeral 16 del artículo 28 del Reglamento establece un límite a la deducibilidad de regalías, servicios técnicos, administrativos y de consultoría, los cuales no podrán ser superiores al 20% de la base imponible del impuesto a la renta más el valor de dichos gastos, siempre y cuando dichos gastos correspondan a la actividad generadora realizada en el país. En el caso de que no se determine base imponible de impuesto a la renta, no serán deducible dichos gastos.

X. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**X. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)**

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuantas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujeto pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:
 - a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
 - b. El sujeto pasivo:
 - Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
 - Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
 - Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
 - Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
 - Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
 - Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

X. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA: (Continuación)

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

Durante el ejercicio económico terminado al 31 de diciembre de 2017, el impuesto causado de la Compañía fue superior al 3% de sus ingresos y de acuerdo a la normativa esta exonerada de la presentación del anexo e informe de precios de transferencia.

Y. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA:

El 29 de diciembre de 2017, entró en vigor la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, que entre otros cambios incluye los siguientes:

- Exenciones de impuesto a la renta para microempresas: Gozarán de la exención sólo aquellas microempresas que se constituyan a partir de la vigencia de esta ley.
- Deducciones de impuesto a la renta: Se aplica deducción a los pagos por desahucio y jubilación patronal, que no tienen provisión en años anteriores. Se mantiene la deducibilidad por provisiones corrientes que deban registrarse por este concepto, y no se condiciona que las mismas sean realizadas por empresas especializadas, ni que se refieran al número de años de los trabajadores.
- Obligación a llevar contabilidad: Se modifica la base de ingresos para personas naturales y sucesiones indivisas, para estar obligado a llevar contabilidad (ingresos del año anterior superiores a US\$300 mil), incluyendo además a profesionales, comisaritas, representantes y trabajadores autónomos en general. Sin embargo, deberá considerarse además que estarán también obligados a llevar contabilidad las personas naturales y sucesiones indivisas cuyo capital al 1 de enero o gastos del ejercicio anterior, sean superiores a los límites que se encuentran establecidos en reglamento.
- Determinación por la Administración Tributaria: Se establece la aplicación de determinación presuntiva o por coeficientes, por parte del Servicio de Rentas Internas, al liquidar diferencias detectadas en declaraciones.
- Impuesto Renta Único Sector Bananero: Se elimina IRTA único para sector bananero.
- Porcentaje de tarifa de impuesto a la renta de sociedades: Se incrementa la tarifa al 25% y la aplicable cuando los socios residan en paraísos fiscales al 28%, según la proporcionalidad de capital establecida.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Y. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Reinversión de utilidades: Cuando las sociedades con socios o accionistas en paraísos fiscales, que debido al régimen jurídico de cualquier jurisdicción en que residan los socios, se permita registrar un titular nominal o formal, deberá obligatoriamente informar el beneficiario efectivo, caso contrario no se dará por cumplida la obligación ante el Servicio de Rentas Internas.

Se establece base exenta de US\$11,270 para determinar base imponible de impuesto a la renta para microempresas.

Se mantiene el beneficio de reducción de 10 puntos a la tarifa de IRTA, únicamente para la reinversión de compañías exportadoras habituales, productoras de bienes y de turismo receptivo, cuyo componente accionario nacional sea de por lo menos el 50%.

- Reducción tarifa impuesto a la renta en Desarrollo, Ciencia, Tecnología e Innovación: La reducción por este concepto sólo aplicará en la reinversión de sociedades productoras de bienes.
- Reducción tarifa para micro y pequeñas empresas y exportadores habituales: Estas sociedades mantendrán el 22% (25%-3 puntos) de impuesto a la renta. Solo para el caso de exportadores habituales, la condición es mantener o incrementar el empleo. El procedimiento los establecerá el CPT.
- Anticipo de Impuesto Renta: El cálculo de anticipo de acuerdo con la fórmula de los componentes del Estado de Situación Financiera y de Resultados, no aplicará para las personas naturales y sucesiones indivisa que, estando obligados a llevar contabilidad, no realicen actividades empresariales, para este caso aplicarán el procedimiento del 50% de IR menos las retenciones.
- Cálculo de anticipo: No formarán parte del cálculo de anticipo de impuesto a la renta las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y aportes patronales.
- Devolución de anticipo: Se establece recargo del 200% en caso de detectarse que la devolución del anticipo fue indebida.
- Anticipo de Impuesto a la renta – Rubros excluidos del cálculo de anticipo de impuesto a la renta: Se especifica la exclusión de montos de activos, costos y gastos y patrimonio, relacionados con gastos de incremento de generación de nuevo empleo, y adquisición de activos productivos. Además, que el cambio de propiedad de los activos que ya se encuentran en funcionamiento no constituye inversión nueva, por tanto, los activos para efectos de aplicación de este beneficio deben ser totalmente nuevos.
- Retención en la fuente de dividendos y utilidades a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador: Mientras no se demuestre que el último nivel accionario pertenezca realmente al beneficiario efectivo, no se dará por cumplida la obligación.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

Y. LEY ORGÁNICA PARA LA REACTIVACIÓN DE LA ECONOMÍA, FORTALECIMIENTO DE LA DOLARIZACIÓN Y MODERNIZACIÓN DE LA GESTIÓN FINANCIERA: (Continuación)

- Devolución de IVA medios electrónicos: En la devolución de IVA por uso de medios electrónicos se elimina la devolución por uso de tarjetas de débito y crédito.
- Base impuesto consumos especiales (ICE): Se indica que para determinar la base de cálculo del ICE podría ser sobre el PVP sugerido por el fabricante o precios referenciales, según se establezca mediante resolución para el efecto. Se incluye sanción por incumplimiento de informa y por inconsistencias.
- Definición de exportador habitual: El reglamento especificará las condiciones, límites y requisitos para calificar a un contribuyente como exportador habitual.
- Emisión de comprobantes de venta: Disminuye la base de pago sobre la que se obligada la utilización del sistema financiero de 5mil a 1mil.
- Regímenes simplificados: A través de Reglamento se clasificará por segmentos de la economía la aplicación de regímenes simplificados para efectos de cumplimiento tributario.
- Exenciones ISD: La exención en pago de ISD por valores para cubrir costos y gastos por enfermedades catastróficas se establece en el 100% de lo portado o transferido al exterior, previa aprobación de trámite de exoneración.
- Devolución ISD a exportadores: Se incluye el beneficio de devolución sobre el saldo de ISD que los exportadores no hayan utilizado como CT por pagos de importaciones de materias primas y bienes de capital. Estos serán los que consten en el listado del CPT.
- Incentivo estabilidad tributaria en contratación de inversión: Se incluye también para inversiones que contribuyan al cambio de la matriz productiva, tarifas de IRTA, de acuerdo con lo establecido en la LRTI (25% tarifa general para sociedades).
- Determinación presuntiva: La determinación presuntiva se aplicaría no solamente en procesos de Determinación Fiscal, sino también para la emisión de Liquidaciones de pago y resoluciones por aplicación de diferencias.

Z. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**Z. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:** (Continuación)

En vista que la Compañía está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte de un Grupo Económico, sus estados financieros serán consolidados con la empresa matriz o controladora de dicho Grupo, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

AA. CONTRATOS SIGNIFICATIVOS:

Contrato Mercantil de Concesión Comercial e Integración Empresarial: Con fecha 1 de enero de 2015, la Compañía celebró un contrato de explotación comercial de los Centros Comerciales Granados Plaza y Quicentro Shopping con DK Management Services S.A., a través de la cual esta compañía asume la búsqueda de empresarios y empresas interesadas en integrarse a los Centros Comerciales, la negociación con los mismos, la firma de los contratos, la facturación de los valores acordados contractualmente, con excepción del Valor Inicial de Concesión, Prima Inicial de Integración o sus equivalentes, y la recaudación de los valores facturados; dicho contrato establece que la Compañía pagará en favor de DK Management Services S.A. de acuerdo a lo siguiente:

- Un valor correspondiente 20% del total de la facturación anual neta, antes de impuestos, sobre todos los Valores Mensuales de Concesión.
- Un valor total del 80% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del centro comercial Quicentro Shopping.

Por mutuo acuerdo de las partes, en el mes de enero de cada año se fijará el porcentaje que se facturará correspondiente al total de la facturación mensual, sobre el total del valor de facturación que se realice por concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato.

Contrato de Uso de Espacio Público: El 20 de julio del 2013, 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 costo de la construcción del Boulevard es de US\$621,774 valor que será compensado por las regalías que el Quicentro Shopping debe cancelar anualmente por la utilización del espacio público.

Contratos de Concesión: La Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016 mantiene firmados 50 y 58 contratos de concesión respectivamente que corresponden a los locales comerciales del Quicentro Shopping y Granados Plaza por el Valor Inicial de Concesión, cuyos plazos de vencimiento son 2025 y 2036 respectivamente. El promedio de vencimiento es de 5 hasta 15 años

Contrato de Construcción y Dirección Técnica - Granados Plaza Fase III: El 01 de febrero de 2017, la Compañía celebró un contrato con Ekron Construcciones S.A.; mediante el cual esta compañía se compromete a la Ampliación y Remodelación del Centro Comercial Granados Plaza en su tercera fase denominada Ampliación patio de comidas, por un presupuesto referencial de US\$1'062.735.81 sobre el cuál La Compañía reconocerá por honorarios profesionales el 5% de los Costos Directos Reales Incurridos. La Vigencia del Contrato es de 12 meses contados a partir del 1 de enero 2017.

URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**BB. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.