

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresadas en US 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.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía no cuenta con empleados.

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

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018, han sido emitidos con autorización de fecha 8 de marzo de 2019 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 adjuntos:

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, 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, excepto por las inversiones en acciones que se registran al método de la participación. En el caso 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: 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.

Activos financieros: Los activos financieros comprenden cuentas por cobrar clientes, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar. 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.

*Cuentas por cobrar comerciales, relacionadas y otras cuentas por cobrar:* Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se reconocen en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación. Su reconocimiento inicial y posterior es a su valor nominal el cual no difiere significativamente de su costo amortizado. Después del reconocimiento inicial, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier deterioro de valor.

*Deterioro de activos financieros:* La Compañía reconoce una corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros. La Compañía adoptó el método simplificado para cuentas por cobrar comerciales, de modo que el deterioro se registra siempre en referencia a las pérdidas esperadas durante toda la vida del activo.

Las cuentas por cobrar comerciales están clasificadas por características de riesgo comunes que representan la capacidad de los clientes de pagar todos los saldos adeudados de acuerdo con los términos contractuales. Las cuentas por cobrar comerciales no tienen un componente de financiación significativo de acuerdo con la NIIF 15. De acuerdo con el párrafo 5.5.15 de la NIIF 9, las correcciones de valor por pérdidas para estas cuentas por cobrar comerciales siempre se miden por un valor igual a las pérdidas crediticias esperadas durante la vida de las cuentas por cobrar comerciales.

Se considera una pérdida crediticia como el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que debe recibir según el contrato y los flujos de efectivo que espera recibir. La pérdida por deterioro de valor se reconoce en los resultados del período.

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

La evaluación de las pérdidas crediticias esperadas de los activos financieros se realiza considerando la probabilidad esperada no sesgada mediante la evaluación de un rango de resultados posibles, el valor temporal del dinero y la información razonable y sustentable (interna o externa; datos específicos del deudor o generales) que está disponible sin costo o esfuerzo desproporcionado en la fecha de presentación sobre sucesos pasados, condiciones actuales y pronósticos de condiciones económicas futuras.

*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.

Inversiones en instrumentos de patrimonio: Incluyen los activos financieros que no cotizan en un mercado público de valores (sin cotización pública) y cuyo valor razonable no puede medirse de otra forma con fiabilidad. Se miden inicialmente al costo y posteriormente conforme al método de participación, reconociendo cualquier efecto en los resultados del período. Los dividendos recibidos posteriores al reconocimiento inicial reducen el valor en libros de la inversión.

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.

Servicios y otros pagos anticipados: Comprenden los beneficios futuros que se espera obtener por los montos anticipados a los proveedores de bienes y servicios, y que aún no se devengan. Se acredita cuando se liquida el contrato, servicio o adquisición de bienes que la origina

Propiedades y equipo:

*Medición inicial al momento del reconocimiento:* Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

*Medición posterior al reconocimiento (Modelo del costo):* Después del reconocimiento inicial, las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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

El gasto por depreciación de los equipos se lo registra en los resultados del año. La vida útil y el método de depreciación de las propiedades y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual. Si procede, se ajustan de forma prospectiva.

Adicionalmente serán considerados como parte del costo de los activos todos aquellos componentes que pueden necesitar ser reemplazados o adquiridos con menos frecuencia y que cumplan con los parámetros establecidos en la normativa sobre su reconocimiento.

*Método de depreciación y vida útil:* El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta.

A continuación se presentan la vida útil usada en las propiedades y equipos para el cálculo de la depreciación:

<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.

*Bajas o ventas de muebles y equipos:* La pérdida o ganancia surgida al dar de baja a un elemento de los equipos se incluirá en el resultado del periodo cuando la partida sea dada de baja. En el caso de la ganancia no se clasificará como ingresos de actividades ordinarias.

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 componentes de edificios tales como ascensores, gradas eléctricas y otros, es entre 10 y 15 años.

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 periodo en el cual se dio de baja la propiedad.

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

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.

Pasivos financieros: Los pasivos financieros comprenden las obligaciones financieras. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Las obligaciones financieras se registran inicialmente y se miden posteriormente a su costo amortizado. La obligación se clasifica en corriente de acuerdo a su vencimiento, y utilizando la tasa de interés establecida en la tabla de amortización durante el plazo de vigencia de las mismas. Los intereses financieros se reconocen en el estado de resultados integrales en el rubro "Gastos Financieros" en el periodo en que se devengan.

Un pasivo se elimina del estado de situación financiera cuando las obligaciones especificadas en el contrato se han extinguido porque la deuda ha sido pagado, cancelada o expirada.

Provisiones corrientes: La Compañía reconoce una provisión cuando (i) tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, (ii) es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar tal obligación, y (iii) puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. El valor reconocido como provisión a la fecha de los estados financieros, es la mejor estimación de la Administración del desembolso necesario para cancelar la obligación presente.

Pasivos por ingresos diferidos: Comprenden los beneficios económicos recibidos por anticipado a la prestación del servicio de arrendamiento. Se reconocen como pasivos y se reconocen como ingresos a medida que se presta dicho servicio en función del respectivo plazo de concesión.

Impuesto a la renta 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.

De acuerdo con la normativa tributaria vigente, las sociedades constituidas en el Ecuador, las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, están sujetas a la tarifa impositivas del 25% (22% en el 2017) sobre su base imponible.

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

No obstante, la tarifa impositiva será del 28% (25% en el 2017) cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con 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. Cuando la mencionada 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, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

La normativa tributaria local establece el pago del anticipo del impuesto a la renta, que puede ser devuelto en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo (TIE) promedio, definido por la administración tributaria. La devolución total o parcial de la diferencia entre el anticipo y el impuesto a la renta causado, podrá ser solicitado una vez terminado el ejercicio fiscal y presentada la declaración de impuesto a la renta.

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.

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.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes: La Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos de clientes de acuerdo con la NIIF 15.

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

*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); las obligaciones de desempeño se satisfacen a lo largo del tiempo y los ingresos correspondientes se reconocen utilizando el "método de producto" 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 regalías:* Las regalías deben ser reconocidas 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.

Mediante contrato celebrado entre la Compañía y DK Management Services S.A., compañía relacionada, esta última asumió la explotación y operación comercial del Centro Comercial Quicentro Shopping y Centro Comercial Granados Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios del centro comercial. Los ingresos por primas corresponden a los valores mensuales de concesión, DK Management Services S.A., cancelará a la Compañía de acuerdo a los siguientes parámetros:

Sobre los Valores Mensuales de Concesión, Primas Mensuales de Integración, Valor por Participación en Ventas, Prima de Participación en Ventas, Prima Mínima Garantizada o sus equivalentes, incluidos los establecidos en base a porcentaje de ventas que realicen función del cumplimiento del objeto del presente contrato se facturará de la siguiente manera: a) El 20% por sobre los conceptos estipulados con anterioridad; b) El 80% del total de la facturación mensual correspondiente a la operación de estacionamientos del Centro Comercial Quicentro Shopping.

Las partes de mutuo acuerdo en el mes de enero de cada año fijarán el porcentaje que se factura correspondiente al total de la facturación mensual, antes de Impuestos, sobre el total de la facturación que se realice por el concepto de explotación de vallas, pantallas y espacios publicitarios de conformidad con las estipulaciones del presente contrato; este valor no incluye IVA. Los ingresos se reconocen en los períodos contables en los cuales tiene lugar la prestación del servicio.

Gastos ordinarios: Los gastos que se relacionan con el período y se registran sobre la base del devengado, cuando se conocen.

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

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

Dividendos: Los dividendos se reconocen como una obligación de pago en el período en el que la Junta de Accionistas declara su distribución. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

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.

Nuevos pronunciamientos para 2018: Las siguientes están vigentes por primera vez para períodos que comiencen el 1 de enero de 2018:

- Dos nuevas Normas: NIIF 9 Instrumentos Financieros; y la NIIF 15 Ingresos de Actividades Ordinarias procedentes de Contratos con Clientes (que incorpora las Aclaraciones a la NIIF 15);
- Una modificación a la NIIF 4: Aplicación de la NIIF 9 Instrumentos Financieros con la NIIF 4 Contratos de Seguro (Modificaciones a la NIIF 4);
- Modificaciones a otras dos Normas: NIIF 2 Pagos basados en Acciones; y la NIC 40 Propiedades de Inversión;
- Un conjunto de Mejoras Anuales: Mejoras Anuales a las Normas NIIF, Ciclo 2014-2016; y,
- Una Interpretación: CINIIF 22 Transacciones en Moneda Extranjera y Contraprestaciones Anticipadas.

La Administración de la Compañía ha realizado el análisis sobre la adopción de la NIIF 15 y NIIF 9:

*NIIF 15 – Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:* Las obligaciones de desempeño de los ingresos por concesiones se satisfacen a lo largo del tiempo de acuerdo a la vigencia de cada contrato; sobre esa base se reconoce el ingreso correspondiente. En el caso de las primas, la obligación de desempeño se satisface en un momento en el tiempo considerando que tenga lugar la venta sobre el acuerdo subyacente y que dicha obligación de desempeño a la que ha sido asignada las regalías basadas en ventas haya sido satisfecha.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**C. RESUMEN DE LOS PRINCIPIOS DE CONTABILIDAD MÁS IMPORTANTES:**  
(Continuación)

*NIIF 9 – Instrumentos financieros:* De acuerdo al riesgo crediticio de los clientes, la Compañía determinó que la implementación de la NIIF 9 no generó un impacto significativo más allá de las nuevas revelaciones que deberán realizarse, puesto que su cartera no presenta indicios de deterioro. La adopción de la NIIF 9 requirió un cambio en la reclasificación de los instrumentos financieros, ahora todos los activos y pasivos financieros se clasifican al costo amortizado. Sin embargo, no existe incidencia en su valoración.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2018: 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, Interpretación, o Modificación	Sujeto de modificación	Fecha de vigencia
NIIF 16 "Arrendamientos"	Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos. La NIIF 16 introduce un modelo de contabilización para los arrendatarios único y requiere que un arrendatario reconozca activos y pasivos para todos los arrendamientos con un plazo superior a 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. La NIIF 16 mantiene sustancialmente los requerimientos de contabilidad del arrendador de la NIC 17 Arrendamientos.	01/01/2019
NIIF 17 "Contratos de Seguro"	Deroga a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	01/01/2021
CINIIF 23 "La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias"	Añade a los requerimientos de la NIC 12 Impuesto a las Ganancias la especificación de cómo reflejar los efectos de la incertidumbre en la contabilización de impuesto a las ganancias cuando no está claro cómo aplicar las leyes fiscales a una transacción o circunstancia concreta, o no está claro si la autoridad fiscal aceptará el tratamiento fiscal de una entidad.	01/01/2019
Modificaciones a la NIIF 9	Aclara que activos financieros concretos con características de cancelación anticipada que pueden dar lugar a una compensación negativa razonable por la terminación anticipada del contrato, son elegibles para medirse al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral, en lugar de valor razonable con cambios en resultados.	01/01/2019
Modificaciones a la NIC 28	Aclara que las entidades contabilizarán las participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto- al que no se aplica el método de la participación-usando la NIIF 9 antes contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioros de valor aplicando la NIC 28	01/01/2019
Mejoras Anuales a las Normas NIIF Ciclo 2015-2017	Las modificaciones a la NIIF 13 aclaran que cuando una entidad obtiene el control de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.  Las modificaciones a la NIIF 11 aclaran que cuando una entidad obtiene el control conjunto de un negocio que es una operación conjunta, medirá nuevamente la participación mantenida en ese negocio.  Una de las modificaciones a la NIC 12 aclara que una entidad contabilizará todas las consecuencias de los dividendos en el impuesto a las ganancias de la misma forma independientemente de la manera en que surja el impuesto.  Una de las modificaciones a la NIC 23 aclara que cuando un activo que cumple los requisitos está listo para su uso previsto o venta, una entidad trata los préstamos pendientes realizados para obtener ese activo como parte de los préstamos generales.	01/01/2019

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

La Administración de la Compañía evaluó el impacto en la adopción de la NIIF 16 y concluyó que no era significativo dada su condición de arrendataria. Los demás normas y pronunciamientos no les son aplicables a las operaciones de la Compañía.

**D. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:**

La preparación de los estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones que afectan las cifras reportadas de activos, pasivos, ingresos y gastos y la exposición de eventos significativos en las notas a los estados financieros. Las estimaciones y juicios son continuamente evaluados y están basados en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de eventos futuros que se creen razonables bajo las actuales circunstancias. Los resultados actuales podrían diferir de dichas estimaciones.

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 instrumentos financieros: 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.

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

**E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:**

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 adjuntos:

Riesgo de crédito: El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar y el efectivo en bancos.

La Compañía principalmente obtiene ingresos de su compañía relacionada DK Management S.A., ya que a su vez esta compañía obtiene ingresos por los arriendos mensuales de los concesionarios, los cuales son en su mayoría empresas con alto renombre en el país y que poseen una adecuada solvencia económica para cancelar sus obligaciones oportunamente.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****E. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS:** (Continuación)

Riesgo de liquidez: El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectado y real y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

La Compañía mantiene un capital de trabajo adecuado considerando que los valores por concepto de valor inicial de concesión (VIC) han sido cancelados oportunamente por los concesionarios y de manera anticipada, originando que se mantenga un pasivo diferido, el cual se va reconociendo en función del tiempo establecido en los contratos de concesión.

Riesgo de mercado: El riesgo de mercado es el riesgo a las pérdidas del valor de un activo asociado a la fluctuación de su precio en el mercado, y está asociado al riesgo de tasa de interés, al riesgo de tasa de cambio, y a otros riesgos de precio.

La Compañía no está expuesta a este riesgo en razón de que los ingresos provenientes de los clientes no están expuestos a variaciones en precios de mercado, el precio del arriendo y de las regalías es determinado por la Compañía y no por el mercado.

**F. GESTIÓN DE CAPITAL:**

El objetivo principal de la gestión de capital de la Compañía es asegurar su continuidad como empresa en marcha y maximizar el valor para los accionistas. 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.

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo deudas bancarias y financieras y no corrientes, cuentas por pagar comerciales y a compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes de efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

La Compañía no presenta problemas de apalancamiento, pues sus recursos propios cubren la totalidad de sus deudas y obligaciones.

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS: (Continuación)**

	2018		2017	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
<b>Activos financieros medidos al costo:</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,546,891		2,702,026	
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por cobrar clientes	70,973		47,838	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	3,496,681	93,920	3,666,522	1,800,000
<b>Total activos financieros</b>	<b>7,114,545</b>	<b>93,920</b>	<b>6,416,386</b>	<b>1,800,000</b>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Cuentas y documentos por pagar proveedores	36			
Cuentas y documentos por pagar relacionados			995,116	
Obligaciones con instituciones financieras	1,000,000	3,240,266	501,238	4,740,266
	<b>1,000,036</b>	<b>3,240,266</b>	<b>1,496,354</b>	<b>4,740,266</b>

- El valor en libros de efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar a clientes y relacionados, y cuentas por pagar relacionados y obligaciones con instituciones financieras, no difiere significativamente de su costo amortizado debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**H. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Caja		880
Bancos locales	(1) 3,545,934	2,698,396
Bancos del exterior	957	2,750
	<b>3,546,891</b>	<b>2,702,026</b>

- (1) Corresponde a los siguientes saldos bancarios:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Banco Pichincha C.A.	24,587	22,861
Banco de la Producción S.A.		
Produbanco	3,315,674	2,479,387
Banco Guayaquil S.A.	205,673	196,148
	<b>3,545,934</b>	<b>2,698,396</b>

**I. INVENTARIOS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Departamentos	(1) 598,125	598,125
Parqueaderos	12,924	19,385
Bodegas		6,462
	<b>611,049</b>	<b>623,972</b>

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****I. INVENTARIOS:** (Continuación)

- (1) Incluye al departamento 606 ubicado en la "Torre Pallazo" del proyecto inmobiliario Villa Regina, del que no se han culminado los trámites legales correspondientes para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

**J. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS:**

	<b>Al 31 de diciembre de</b>	
	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Regalías	(1) 215,533	
Seguros	85,213	71,689
Anticipos a proveedores	20,616	7,750
	<u>321,362</u>	<u>79,439</u>

- (1) Corresponde a pago de regalías efectuado por adelantado al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de enero y el 19 de julio de 2019, de acuerdo con el "Convenio para la utilización temporal de espacio público" (Ver Nota BB).

**K. PROPIEDADES Y EQUIPOS:**

	<b>Edificios</b>	<b>Muebles y enseres</b>	<b>Maquinaria y equipo</b>	<b>Equipo de cómputo</b>	<b>Vehículo</b>	<b>Total US\$</b>
<b>Costo:</b>						
Saldo al 01/01/2017	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
Saldo al 31/12/2018	7,000	286,036	63,426	8,802	85,102	450,366
<b>(-) Depreciación acumulada:</b>						
Saldo al 01/01/2017	4,667	275,543	17,263	8,802	43,414	349,689
Adiciones	350	2,342	6,295		14,713	23,700
Saldo al 31/12/2017	5,017	277,885	23,558	8,802	58,127	373,389
Adiciones	350	1,493	6,295		14,713	22,851
Saldo al 31/12/2018	5,367	279,378	29,853	8,802	72,840	396,240
Saldo al 01/01/2017	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
Saldo al 31/12/2018	1,633	6,658	33,573		12,262	54,126

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

	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Componentes de edificios y equipos</u>	<u>Obras en construcción</u>	<u>Total US\$</u>
<u>Costo:</u>					
Saldo al 01/01/2017	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
Adiciones		1,231,205	60,223		1,291,428
(-) Bajas				1,339,240	1,339,240
Saldo al 31/12/2018	27,781,064	47,999,598	3,348,030	236,648	79,365,340
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>					
Saldo al 01/01/2017		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
Adiciones		1,277,157	94,166		1,371,323
Saldo al 31/12/2018		10,008,472	1,800,015		11,808,487
Saldo al 01/01/2017	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
Saldo al 31/12/2018	(1) 27,781,064	(2) 37,991,126	(3) 1,548,015	236,648	67,556,853

- (1) Los terrenos incluyen terrenos donde se encuentran ubicados el Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y Centro Comercial Granados Plaza, en la Av. 6 de Diciembre y en la Av. Naciones Unidas de la ciudad de Quito, respectivamente; y terrenos para el desarrollo de futuros proyectos inmobiliarios: terreno ubicado en el Conjunto Villa Regina del sector Quito Tenis, con una extensión útil de 4,194 metros cuadrados; terreno donde está ubicada la Casa Club del Conjunto Villa Regina, con una extensión de 960 metros cuadrados; y, terreno ubicado en la calle El Comercio con una extensión de 2,052 metros cuadrados.

La Administración de la Compañía no ha determinado el destino final que dará al terreno donde está ubicada la Casa Club del Conjunto Villa Regina; la resolución al respecto se espera tomar en el transcurso del año 2019.

- (2) Corresponde a los inmuebles donde se ubican el Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y Centro Comercial Granados Plaza, que son operados por la compañía relacionada DK Management Services S.A., con quien la Compañía firmó un convenio de explotación comercial (Ver Nota DD).
- (3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral de Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y Centro Comercial Granados Plaza, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

Al 31 de diciembre de 2018, el valor en libros de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor de mercado.

Las propiedades de inversión no se encuentran en garantía.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****M. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:**

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal US\$	Al 31 de diciembre de	
		2018	2017		2018	2017
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	2%	2%	1.00	801,918 (1)	619,541

- (1) Los aportes US\$484,043 realizados durante el año 2017 fueron capitalizados en el 2018, del cual de aquellas aportaciones se efectuó un contrato de préstamo subordinado entre Urbanizadora Naciones Unidas S.A. e Hidroalto Generación de Energía S.A. por un valor de US\$93,920.

**N. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**

<u>Costo:</u>	
Saldo al 01/01/2017	723,978
Saldo al 31/12/2017	723,978
Saldo al 31/12/2018	723,978
<u>(-) Depreciación acumulada:</u>	
Saldo al 01/01/2017	44,645
Adiciones	14,480
Saldo al 31/12/2017	59,125
Adiciones	14,479
Saldo al 31/12/2018	73,604
Saldo al 01/01/2017	679,333
Saldo al 31/12/2017	664,853
Saldo al 31/12/2018	650,374

Corresponde a la construcción del bypass de ingreso y salida de vehículos al Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte, construido en el año 2013. La vida útil estimada del activo es 50 años.

**O. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Obligaciones financieras	4,239,028	5,240,266
Intereses financieros	1,238	1,238
(-) Porción corriente	(1) 4,240,266	5,241,504
	1,000,000	501,238
	<u>3,240,266</u>	<u>4,740,266</u>

- (1) La Compañía mantiene vigente un préstamo otorgado por JP Morgan Chase Bank por US\$16,200,000, con una tasa de interés del 5.24% anual con vencimiento hasta septiembre de 2021. El préstamo será cancelado en forma semestral de acuerdo con la tabla de amortización, esta obligación está garantizada sobre firmas y se denomina en Dólares estadounidenses.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****P. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Con la administración tributaria	(1)	215,484	126,908
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota AA)		1,859,126	1,304,280
Otros	(2)	10,050	1,126,748
		<u>2,084,660</u>	<u>2,557,936</u>

(1) A continuación el detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Retenciones en la fuente		28,649	29,562
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado		1,436	2,346
Impuesto al Valor Agregado		185,399	95,000
		<u>215,484</u>	<u>126,908</u>

(2) A continuación el detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Municipio Distrito Metropolitano Quito	(3)		1,122,466
Otras cuentas por pagar		10,050	4,284
		<u>10,050</u>	<u>1,126,750</u>

(3) Las regalías por la utilización temporal de espacio público fueron compensadas hasta cubrir el costo final de construcción del boulevard de la Av. Naciones Unidas invertido por la Compañía, según Acta de Compensación descrita en Nota BB.

**Q. PASIVOS POR INGRESOS DIFERIDOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2018</b>	<b>2017</b>
Ingresos diferidos VIC	(1)	741,442	847,146
(-) Porción corriente		204,910	228,761
		<u>536,532</u>	<u>618,385</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 01/01/2017	1,007,966
Adiciones	142,973
(-) Valores utilizados	303,793
Saldo al 31/12/2017	847,146
Adiciones	138,529
(-) Valores utilizados	244,233
Saldo al 31/12/2018	741,442
Saldo al 01/01/2017	1,007,966
Saldo al 01/12/2017	847,146
Saldo al 31/12/2018	741,442

**R. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS:**

Concepto	Año	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Tasa fiscal	Valor US\$
Impuestos diferidos relativos a la revaluación del edificio (propiedad de inversión)	2018	29,768,606	13,315,925	16,452,682	28%	4,606,751
	2017	30,668,177	13,722,636	16,945,541	22%	3,728,019

A continuación el movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Saldo inicial	3,728,019	3,837,190
Ajuste al saldo inicial del pasivo por impuestos diferidos por el incremento de la tasa fiscal	1,016,732	
(-) Impuestos diferidos originados por revaluación de edificios (propiedades de inversión)	138,000	109,171
Saldo final	4,606,751	3,728,019

Principales componentes del gasto (ingreso) por el impuesto a las ganancias:

	Al 31 de diciembre de	
	2018	2017
Gasto por el impuesto corriente	2,897,534	2,347,083
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(138,000)	(109,171)
Gastos (ingresos) por impuestos diferidos producidos por el incremento en la tasa impositiva	1,016,732	
Gasto por el impuesto a las ganancias	3,776,266	2,237,912

Para el ejercicio económico 2018, la tarifa de impuesto a la renta es del 28% (Ver Nota Y).

**S. PATRIMONIO:**

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

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****S. PATRIMONIO:** (Continuación)

**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 de capital:** Se incluyen en este rubro las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el período de transición: reserva por revalorización del patrimonio y reexpresión monetaria. El saldo acreedor 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.

**Reserva por valuación:** Esta cuenta contiene el efecto de ajustes reconocidos bajo PCGA anteriores. El saldo acreedor 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 provenientes de la adopción de NIIF por primera vez:** Esta cuenta contiene el efecto de los ajustes originados en la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera. El saldo acreedor 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. Mediante Acta de Junta General Ordinaria de Accionistas celebrada el 29 de marzo de 2018, se determinó la distribución de dividendos por US\$7,490,195 correspondiente a los ejercicios económicos 2013, 2014, 2015 y 2016.

**T. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS:**

A continuación, se presenta un resumen de los saldos con compañías relacionadas, todas locales:

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</b>				
DK Management Services S.A.	Ecuador	Comercial (1)	1,696,681	1,866,522
Montangelo Company Holding	Ecuador	Patrimonio (2)	900,000	900,000
Vitalia Holding Company	Ecuador	Patrimonio (2)	900,000	900,000
			<u>3,496,681</u>	<u>3,666,522</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar no corrientes:</b>				
Montangelo Company Holding	Ecuador	Patrimonio		900,000
Vitalia Holding Company	Ecuador	Patrimonio		900,000
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	Préstamo (3)	93,920	
			<u>93,920</u>	<u>1,800,000</u>

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

	País	Transacción	Al 31 de diciembre de	
			2018	2017
<b>Cuentas por pagar corrientes:</b>				
Fondo de Inversión Ecuatorial Ltd.	Nueva Zelanda	Patrimonio		497,558
Inversiones Mitad del Mundo Ltd.	Nueva Zelanda	Patrimonio		497,558
				<u>995,116</u>

A continuación el detalle de las transacciones con compañías relacionadas; todas locales:

	Transacción	Años terminados al	
		31/12/2018	31/12/2017
<b>Ingresos</b>			
DK Management Services S.A.	Comercial (1)	13,733,492	13,048,601
		<u>13,733,492</u>	<u>13,048,601</u>
<b>Gastos</b>			
DK Management Services S.A.	Comercial	7,674	35,450
Ekron Construcciones S.A.	Comercial	1,291,428	3,881,992
Inmobiliaria García Moreno S.A.	Comercial		4,795
Montangelo Company Holding	Comercial	3,043	2,882
		<u>1,302,145</u>	<u>3,925,122</u>

- (1) Regalías por operación y explotación comercial.
- (2) Constituyen cuentas y documentos por cobrar por la venta de las acciones de Inmobiliaria Nuevo Mundo Inmoworld 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 de efectivo.
- El 31 de octubre de 2018, se recibieron pagos de US\$900,000 por cada uno.
- (3) Corresponde a un préstamo subordinado otorgado a Hidroalto Generación de Energía S.A., celebrado el 23 de noviembre de 2018 con una vigencia hasta el 15 de julio de 2025, con una tasa de interés del 3% el cual el pago será anual.

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$115,926 en el año 2018 (US\$115,926 en el 2017), los cuales corresponden a sueldos y salarios.

**U. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Concesiones locales	244,233	287,130
Concesiones de islas	14,083	7,700
Regalías	13,733,492	13,022,177
	<u>13,991,808</u>	<u>13,317,007</u>

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

	Años terminados al	
	31/12/2018	31/12/2017
Servicios contratados y honorarios	305,755	300,347
Impuestos y contribuciones	1,014,724	1,002,458
Depreciaciones (1)	1,408,653	1,366,783
Atención a clientes	22,041	32,175
Mantenimiento	16,139	43,332
Publicidad	20,000	
Seguros	98,865	137,769
Viajes	36,639	36,175
Otros	12,776	20,572
	<u>2,935,592</u>	<u>2,939,611</u>

(1) Incluye US\$22,851 (US\$23,700 en el 2017) por propiedades y equipos, US\$1,371,323 (US\$1,328,603 en el 2017) por propiedades de inversión y US\$14,479 (US\$14,480 en el 2017) por otros activos.

**W. OTROS INGRESOS:**

Corresponde principalmente US\$276,198 por ganancias por medición de inversiones en instrumentos de patrimonio al método de la participación y US\$243,404 en el 2017 por compensaciones del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

**X. OTROS GASTOS:**

Corresponde principalmente al impuesto a la salida de divisas por US\$238,113 por pago de dividendos a accionistas domiciliados en Nueva Zelanda y US\$70,634 por pago de préstamo institución financiera extranjera.

**Y. IMPUESTO A LA RENTA:**

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

	2018	2017
Utilidad del ejercicio	10,445,039	10,010,114
Menos: Ingresos exentos (1)	276,603	
Más: Gastos no deducibles (2)	672,889	658,447
Base imponible para impuesto a la renta	<u>10,841,325</u>	<u>10,668,561</u>
Impuesto a la renta causado (3)	<u>3,035,571</u>	<u>2,347,083</u>

- (1) Corresponde principalmente a la utilidad en la medición al método de participación de las inversiones.
- (2) Incluye principalmente US\$492,858 (US\$492,858 en el 2017) por depreciación derivada de inmuebles revaluados y US\$115,387 por intereses y multas (US\$116,558 en el 2017).
- (3) Para el cálculo del impuesto a la renta del año 2018, la Compañía aplica la tarifa 28%, puesto que el 60% de su composición accionaria se encuentra domiciliado en un país considerado paraíso fiscal (Nueva Zelanda) por la administración tributaria local según Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000052 de fecha 15 de agosto de 2017.

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

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta causado	3,035,571	2,347,083
Menos: Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	<u>508,941</u>	<u>490,462</u>
Diferencia entre impuesto a la renta causado y anticipo	2,526,630	1,856,621
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago	508,941	490,462
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	<u>1,176,445</u>	<u>1,042,803</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u><u>1,859,126</u></u>	<u><u>1,304,280</u></u>

**Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:****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, cuyas reformas están vigentes para el ejercicio económico 2018. A continuación algunos de los principales cambios:

- Son deducibles de impuesto a la renta los pagos efectivos que se realicen por concepto de Desahucio y Pensiones Jubilares Patronales, siempre que no correspondan a pagos de provisiones efectuadas en años anteriores, sin perjuicio de que se deba continuar realizando la provisión para el cumplimiento de tales obligaciones, y que constituye gasto no deducible del ejercicio en que se registra. Por esta provisión se reconocerá impuesto diferido, que puede ser utilizado cuando el contribuyente se desprenda de los recursos para cancelar la obligación por la que se realizó la provisión.
- La tarifa general de impuesto a la renta para sociedades o establecimientos permanentes en Ecuador, a partir del ejercicio fiscal 2018 será del 25%. No obstante, esta tarifa será del 28% en los siguientes casos:
  - Cuando la sociedad haya incumplido su deber de informar la composición societaria.
  - Si dentro de la cadena de propiedad de socios o accionistas, exista un titular residente en paraíso fiscal, y el beneficiario efectivo sea residente fiscal de Ecuador.
  - Cuando dentro de la composición societaria, del titular residente en paraíso fiscal sea igual o superior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta.
  - Cuando dentro de la composición societaria, que corresponde al titular residente en paraíso fiscal es inferior al 50%, se aplicará el 28% de impuesto a la renta en proporción a su participación en el capital de la sociedad.
- Incremento del límite en la deducción adicional de gastos para las micro, pequeñas y medianas empresas, del 100% de los gastos de:
  - Capacitación para investigación, desarrollo e innovación tecnológica, sin que supere el 5% de los gastos de sueldos.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Mejoras en la productividad a través de estudios y análisis de mercado, implementación y diseño de procesos, diseño de empaques, software especializado, sin que supere el 5% de las Ventas.
- Para los exportadores habituales y turismo receptivo, el beneficio será de hasta el 100% de los costos y gastos de promoción y publicidad.
- Las sociedades exportadoras habituales y las que se dediquen a la producción de bienes, que reinviertan sus utilidades en el país, pagarán la tarifa del 15% (menos 10 puntos porcentuales a la tarifa general). A efectos de obtener esta reducción en la tarifa, estas sociedades deberán efectuar el aumento de capital por las utilidades reinvertidas, realizando la inscripción de la respectiva escritura hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generaron las utilidades.
- Para la determinación de la base imponible de las sociedades consideradas microempresas, se deducirá US\$11,270 (1 fracción básica gravada con tarifa cero IR de personas naturales).
- Para el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de las sociedades, no se considerarán las cuentas por cobrar, a excepción de las cuentas por cobrar con relacionadas, los gastos por sueldos, décimo tercera, décimo cuarta remuneración y aportes patronales al IESS, y, en el caso de los contribuyentes que mantengan activos revaluados, no considerarán el valor del revalúo efectuado.
- También se excluirán gastos incrementales por generación de nuevo empleo, y por la adquisición de nuevos activos productivos, que permitan generar un mayor nivel de producción.
- Las sociedades microempresas, sucesiones indivisas, personas naturales NO obligadas a llevar contabilidad; y, las personas Obligadas a llevar Contabilidad, cuya mayor fuente de ingresos NO corresponda a actividad empresarial, calcularán el anticipo de la siguiente manera: El 50% del impuesto causado, menos las retenciones en fuente que le hayan sido efectuadas en el ejercicio.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 476 del 13 de agosto de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 312 del 24 de agosto de 2018.

*Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal:*

El 21 de agosto de 2018, se publicó la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal; las principales reformas están relacionadas con incentivos para atraer nuevas inversiones al país, que entrarán en vigencia en el año 2019 y son las siguientes:

- Las nuevas inversiones productivas que se inicien en los sectores priorizados fuera y dentro de las áreas urbanas de Quito y Guayaquil gozarán de exoneración del impuesto a la Renta y sus anticipos por un período de 12 y 8 años, respectivamente. Esta exoneración aplicará solo para aquellas sociedades nuevas o existentes que generen empleo neto.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Las nuevas inversiones que se realicen en sectores de industrias básicas: Petroquímica, Siderúrgica, Metalúrgica, Química Industrial, tendrán derecho a la exoneración de impuesto a la renta y su anticipo por 15 años.

El plazo de exoneración se ampliará por 5 años más, en caso de que las inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

- Las nuevas microempresas que iniciaron actividades a partir del 2018, gozarán de exoneración de impuesto a la renta durante 3 años a partir del primer año en que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos.
- Los administradores u operadores de Zonas ZEDE, están exonerados del pago de impuesto a la Renta y su anticipo, por los primeros 10 años contados a partir del primer año en que obtengan ingresos operacionales.
- Exoneración de ISD para inversiones productivas que suscriban contratos de inversión en:
  - Pagos por importaciones de bienes de capital y materias primas; y,
  - Dividendos distribuidos por sociedades domiciliadas en Ecuador (nacionales o extranjeras), a favor de beneficiarios efectivos domiciliados en Ecuador o en el exterior que sea accionista de la sociedad que distribuye.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se establece el Impuesto a la Renta único a la utilidad en la enajenación de acciones, con una tarifa progresiva entre el 0% y el 10%.
- Se podrá utilizar el crédito tributario del IVA hasta por cinco años.

El Reglamento a esta Ley se emitió mediante Decreto Ejecutivo No. 617 del 18 de diciembre de 2018 y fue publicado en Registro Oficial No. 392 del 20 de diciembre de 2018, y establece los procedimientos para operativizar y simplificar la aplicación de los beneficios tributarios a las nuevas inversiones. Entre algunos aspectos que contempla el Reglamento están:

- Se clarifica el concepto de nueva inversión: prevalece el lugar (ciudad) en donde se ejecuta la inversión por sobre la ubicación del domicilio de la empresa.
- Optimización del esquema de la devolución del IVA y del ISD para las exportaciones.
- El incentivo para la exoneración del Impuesto a la Renta es automático para empresas nuevas, mientras que para las existentes el beneficio será en función de la tasa de crecimiento de sus activos.
- Las reinversiones que realicen las empresas existentes de, por lo menos el 50% de sus utilidades, les permitirá la exoneración del ISD sobre los dividendos.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:** (Continuación)

- Se cierran todos los aspectos que tienen que ver con el Impuesto Mínimo para su eliminación genuina.

**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.

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.

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.

**AA. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:**

Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros 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, Valores y Seguros y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como parte integrante de un Grupo Económico, no tiene obligación de presentar estados financieros consolidados, según la normativa y el artículo tercero de la Resolución indicada.

## URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.

### BB. CONTRATOS Y CONVENIOS 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.

#### Convenio para la utilización temporal de espacio público entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Urbanizadora Naciones Unidas S.A.:

El 12 de enero de 2018, la Compañía firmó un convenio con el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito para la ocupación del espacio de dominio público ubicado en el subsuelo de la Av. Naciones Unidas, en el tramo comprendido entre la Av. 6 de Diciembre y Av. Shyris, en donde se ubica 426 parqueaderos subterráneos y 13 bodegas, de los cuales no estarán sujetos al cobro alguno al Centro Comercial Quicentro Shopping.

La Compañía se obliga a efectuar el pago al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito en concepto de regalía anual por la utilización del espacio público.

El plazo de vigencia del convenio es de 5 años contados a partir del 20 de julio de 2017 y se renovará por un plazo igual respetando la normativa legal sobre el manejo de espacios públicos.

#### Acta de compensación de la inversión y regalías generadas por la utilización del espacio público entre el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito y Urbanizadora Naciones Unidas S.A.:

El 10 de enero de 2018 se celebró una acta de compensación en el que detalla que, Urbanizadora Naciones Unidas S.A. está obligada a efectuar el pago de la regalía al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito por los primeros períodos anuales de vigencia del convenio (1 de julio de 2012-30 de junio de 2013, 1 de julio de 2013 al 30 de junio de 2014 y subsiguientes) será hecho a través de compensación entre el cruce del valor de la inversión y las regalías, hasta cubrir el costo final por la construcción del bulevar asumido por el Centro Comercial Quicentro Shopping.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****BB. CONTRATOS Y CONVENIOS SIGNIFICATIVOS:** (Continuación)

A partir de la fecha en que se haya compensado totalmente el costo final de la construcción del bulevar con las regalías, la Compañía pagará el monto de la regalía en efectivo en forma anual por adelantado hasta el 15 de julio de cada año mientras dure la vigencia del convenio.

El monto total de las planillas de obras autorizadas por el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito alcanza a US\$621,774.

**Contratos de Concesión:**

La Compañía al 31 de diciembre de 2018 y 2017 mantiene firmados 47 (50 en el 2017) 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 20 años

**CC. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2018 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.