

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

(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 del Norte 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 2019 y 2018, la Compañía no cuenta con empleados.

Aprobación de estados financieros: Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2019, han sido emitidos con autorización por parte del Representante Legal de la Compañía con fecha 6 de marzo de 2020, y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.

**B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**

Declaración de cumplimiento: Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

Bases de medición: Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones en instrumentos de patrimonio que se miden al método de participación.

El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de los bienes y servicios.

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

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****B. BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS:**  
(Continuación)

Todos los activos y pasivos por los cuales se determinan o revelan los valores razonables en los estados financieros son clasificados dentro de la jerarquía del valor razonable descrita a continuación:

**Nivel 1:** Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la Compañía puede acceder en la fecha de la medición

**Nivel 2:** Datos de entrada (insumos) distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para el activo o pasivo, ya sea directa o indirectamente.

**Nivel 3:** Datos de entrada (insumos) que no son observables para el activo o pasivo.

Para los activos y pasivos que son reconocidos al valor razonable en los estados financieros sobre una base recurrente, la Compañía determina si se han producido transferencias entre los diferentes niveles dentro de la jerarquía mediante la revisión de la categorización al final de cada período.

**Juicios y estimaciones:** La preparación de estados financieros conforme a las NIIF requiere el uso de estimaciones contables y también exige a la Administración que ejerza su juicio al aplicar las políticas contables de la Compañía. En la Nota D se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros.

**Moneda funcional y de presentación:** El Dólar de Estados Unidos de América (USD) es la moneda de curso legal en la República del Ecuador y, por lo tanto, moneda funcional y de presentación de la Compañía.

**C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

**Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes:** La Compañía presenta los activos y pasivos en el estado de situación financiera en base a la clasificación de corrientes o no corrientes.

Un activo se clasifica como corriente cuando se espera realizarlo, o se pretende venderlo o consumirlo, en el ciclo normal de operaciones, se mantiene principalmente con fines de negociación, se espera realizar el activo dentro de los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa o es efectivo o equivalente de efectivo, a menos que se tenga restricciones para ser intercambiado o usado para cancelar un pasivo al menos durante doce meses siguientes a partir de la fecha del período sobre el que se informa. El resto de los activos se clasifican como no corrientes.

Un pasivo se clasifica como corriente cuando se espera sea cancelado en el ciclo normal de explotación, se mantiene principalmente con fines de negociación, deba liquidarse durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa, o no tenga un derecho incondicional para aplazar su cancelación, al menos, durante los doce meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se clasifican como activos y pasivos no corrientes.

**Efectivo y equivalentes al efectivo:** Constituyen fondos de inmediata disponibilidad. 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 valores 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:** Un instrumento financiero es cualquier contrato que da lugar a un activo financiero de una entidad y un pasivo financiero o instrumento de patrimonio de otra entidad. Los activos y pasivos financieros se reconocen inicialmente cuando la Compañía pasa a formar parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

- **Medición inicial:**

Excepto para las cuentas por cobrar comerciales, los activos y pasivos financieros se miden inicialmente por su valor razonable más o menos, en el caso de un instrumento financiero que no se contabiliza a valor razonable con cambios en resultados, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo o pasivo financiero.

Los costos de transacción directamente atribuibles a la adquisición de activos o pasivos financieros que se contabilizan a valor razonable con cambios en resultados, se reconocen de inmediato en el resultado del período.

Las cuentas por cobrar comerciales se miden por su precio de transacción, si no tienen un componente financiero significativo.

- **Medición posterior:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se miden posteriormente al costo amortizado, valor razonable con cambios en otro resultado integral o valor razonable con cambios en resultados, dependiendo de su clasificación.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se miden posteriormente al costo amortizado o valor razonable con cambios en resultados.

- **Clasificación:**

*Activos financieros:*

Los activos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, sobre la base del modelo de negocio de la Compañía para gestionar los activos financieros y las características de los flujos de efectivo contractuales de los mismos, en las siguientes categorías:

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

- **Costo amortizado:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales cuando dichos flujos de efectivo representan únicamente pagos de principal e intereses se miden a costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los ingresos recibidos de estos activos financieros se incluyen en los ingresos financieros. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otros ingresos, netos junto con las ganancias y pérdidas cambiarias. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en otro resultado integral:** Los activos financieros que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener los activos financieros para el cobro de flujos de efectivo contractuales y para la venta de los activos financieros, cuando los flujos de efectivo de los activos representan únicamente pagos de principal e intereses, se miden a valor razonable con cambios en otros resultados integrales.

Los movimientos en el valor en libros se reconocen a través de ORI, excepto por el reconocimiento de las ganancias o pérdidas por deterioro, los ingresos por intereses y las ganancias y pérdidas por tipo de cambio que se reconocen en resultados. Cuando se produce la baja del activo financiero, la ganancia o pérdida acumulada previamente reconocida en ORI se reclasifica del capital a resultados y se reconocen en otros ingresos, netos.

Los ingresos por intereses de estos activos financieros se incluyen en ingresos financieros utilizando el método de tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas cambiarias se presentan en otros ingresos, netos y los gastos por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados.

- **Valor razonable con cambios en resultados:** Los activos que no cumplen con los criterios de costo amortizado o valor razonable con cambios en otro resultado integral se miden a valor razonable con cambios en resultados. Una ganancia o pérdida en un instrumento de deuda que subsecuentemente se mide a su valor razonable a través de resultados se reconoce en resultados y se presenta en términos netos en otros ingresos, netos en el periodo en el que surgen.

La Compañía mantiene activos financieros clasificados en la categoría de activos financieros medidos al costo amortizado. Los activos financieros a costo amortizado son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo.

Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera. Estos últimos se clasifican como activos no corrientes.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

Los activos financieros a costo amortizado de la Compañía comprenden el "Efectivo y equivalentes de efectivo", "Inversiones al costo amortizado", "Cuentas por cobrar a clientes", y "Cuentas por cobrar a compañías relacionadas", en el estado de situación financiera. Los activos financieros a costo amortizado representan únicamente los pagos de principal e intereses, se reconocen inicialmente a su valor razonable y, posteriormente se miden a su costo amortizado por el método de interés efectivo menos la estimación por deterioro.

Las cuentas por cobrar a clientes son los montos que adeudan los clientes en el curso normal de operaciones. Las cuentas por cobrar a clientes y a compañías relacionadas cuentan con un promedio de cobro menor a 360 días. No existen montos significativos de ventas que se aparten de las condiciones de crédito habituales.

Las inversiones al costo amortizado son representadas en el estado de situación financiera por inversiones temporales que corresponden a certificados de depósitos con vencimiento fijo, que la Administración tiene la intención positiva y la capacidad de mantener hasta su vencimiento. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

*Pasivos financieros:*

Los pasivos financieros se clasifican, según se midan posteriormente, en pasivos financieros a valor razonable con cambios en resultados y al costo amortizado.

La Compañía sólo mantiene pasivos financieros clasificados en la categoría de pasivos financieros al costo amortizado.

Los pasivos financieros incluyen "Obligaciones financieras", "Cuentas por pagar comerciales", "Cuentas por pagar a Compañías relacionadas" y "Otras cuentas por pagar". Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente se miden a su costo amortizado. El costo amortizado incorpora los costos directamente atribuibles a la transacción.

"Obligaciones financieras": Se registran inicialmente a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues están contratados a las tasas vigentes en el mercado.

No existen costos de transacciones significativos incurridos al momento de su contratación. Posteriormente se miden al costo amortizado utilizando las tasas de interés pactadas.

Los intereses devengados que corresponden a préstamos y obligaciones utilizadas en el financiamiento de sus operaciones se presentan en el estado de resultados integrales bajo el rubro gastos financieros.

"Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar": Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se debe realizar dentro de un año o menos, de lo contrario se presentan como pasivos no corrientes.

Las cuentas por pagar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente en la medida que el efecto de su descuento a su valor presente sea importante, se remide al costo amortizado usando el método de interés efectivo, de lo contrario se muestran a su valor nominal.

“Cuentas por pagar a compañías relacionadas”: Corresponden principalmente a obligaciones de servicios en el curso normal del negocio. Se registran a su valor nominal pues no generan intereses y se liquidan de acuerdo con las disponibilidades de efectivo.

- Deterioro de activos financieros:

La Compañía no reconoce ninguna corrección de valor por pérdidas crediticias esperadas sobre sus activos financieros puesto que no existen indicios de deterioro sobre su cartera.

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.

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 activos financieros:

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiere de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad.

Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconocerá su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los valores que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continuará reconociendo el activo financiero y también reconocerá un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

- **Baja de pasivos financieros:**

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando las obligaciones de la Compañía hayan sido pagadas o canceladas, o hayan expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada, incluyendo cualquier activo transferido diferente del efectivo o pasivo asumido, se reconoce en resultados.

- **Compensación de activos y pasivos financieros:**

Un activo y pasivo financiero serán objeto de compensación, de manera que se presente en el estado de situación financiera su valor neto, cuando y solo cuando la Compañía tenga, en el momento de actual, el derecho, exigible legalmente, de compensar los valores reconocidos y tenga la intención de liquidar por el valor neto, o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

**Inventarios:** Los inventarios son presentados al costo o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios comprende su costo de adquisición y urbanización, y los insumos, materiales y mano de obra utilizada para la construcción de inmuebles, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su ubicación y condición actuales. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

**Servicios y otros pagos anticipados:** Comprenden los beneficios económicos futuros que se espera obtener por los montos anticipados, pagados a los proveedores de bienes y servicios. Se registran al costo y se devengan en función de los acuerdos o contratos adquiridos contra los resultados del periodo.

**Propiedades, planta y equipo:** El importe de un elemento de propiedades, planta y equipo se reconoce como activo solo si es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo y dicho importe puede ser medido con fiabilidad.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)• Medición inicial:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición o costo de construcción, más todos los costos directamente relacionados con su ubicación y puesta en condiciones de funcionamiento según lo previsto por la Administración de la Compañía. Cuando corresponda, también incluirá los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, y rehabilitación del lugar sobre el que se asienta el activo

• Medición posterior (Modelo del costo):

Después del reconocimiento inicial, los elementos de propiedades, planta y equipo son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Compañía registra pérdida de deterioro de los activos.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

• Método de depreciación y vidas útiles:

El costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basada en la vida útil estimada de los elementos de propiedades, planta y equipo; o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas. A continuación se presentan las vidas útiles usadas para el cálculo de la depreciación:

<b>Clases</b>	<b>Vida útil en años</b>	<b>Tasa de depreciación %</b>
Edificaciones	20	5
Maquinarias y equipos	3 - 10	10
Muebles y enseres	10	10
Equipos de computación	3	33.33
Vehículos	5	20

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

• Bajas o venta de propiedades, planta y equipo:

Una partida de propiedades, planta y equipo se da de baja cuando se vende o cuando no se esperan beneficios económicos futuros del activo a través de su utilización continuada o venta. La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades, planta y equipo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

En caso de venta o retiro subsiguiente de una partida revaluada, el saldo del superávit por revaluación es transferido directamente a resultados acumulados.

**Propiedades de inversión:** Son inmuebles (terrenos o edificios) mantenidos para producir rentas, apreciación del capital (también denominada plusvalía) o ambas y se miden inicialmente al costo, incluyendo los costos de la transacción.

- **Reconocimiento y medición inicial:**

Se reconocen y miden inicialmente al costo. Los costos asociados a la transacción se incluyen en la medición inicial.

El costo de adquisición de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier desembolso directamente atribuible. Los desembolsos directamente atribuibles incluyen honorarios profesionales por servicios legales, impuestos por traspaso de las propiedades y otros costos asociados a la transacción.

- **Medición posterior (Modelo del costo):**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se miden al costo de acuerdo con la NIIF 5, si cumplen los criterios para ser clasificadas como mantenidas para la venta; de acuerdo con la NIIF 16, si se mantiene por un arrendatario como un activo por derecho de uso y no se mantiene para la venta y de acuerdo con los requerimientos de la NIC 16, en todos los demás casos.

El costo de edificios se deprecia de acuerdo con el método de línea recta, basado en la vida útil estimada y considera valores residuales. La vida útil estimada de edificios es de 26 a 35 años y de componentes de edificios es entre 5 a 15 años; el valor residual corresponde al 19.20% del costo.

Las vidas útiles, el método de depreciación y valores residuales (de existir) son revisadas al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

El valor residual es revisado anualmente y es la cantidad que se recibiría actualmente si el activo ya estuviera en la edad y condición que se espera al final de su vida útil.

Los terrenos no se deprecian.

- **Transferencias:**

Se realizarán transferencias a, o de, propiedad de inversión solo cuando exista un cambio en su uso, que ocurre cuando la propiedad cumple, o deja de cumplir, la definición de propiedades de inversión y existe evidencia del cambio de uso. Un cambio en las intenciones de la gerencia de uso de una propiedad no proporciona evidencia de un cambio de uso.

- **Baja de propiedades de inversión:**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

Una propiedad de inversión se da de baja al momento de su disposición o cuando 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 valor en libros del activo) se incluye en los resultados del período en el cual se dio de baja la propiedad.

**Deterioro del valor de los activos no financieros:** El valor de un activo se deteriora cuando su valor en libros excede a su valor recuperable (el mayor entre su valor razonable menos los costos de disposición y su valor de uso). La Compañía evalúa al final de cada ejercicio anual, si existe algún indicio de deterioro de valor de algún activo. De existir, estima el valor recuperable del activo mediante un análisis de los flujos futuros estimados, descontados a su valor presente usando una tasa de descuento que refleja la evaluación actual del mercado del valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos del activo. Las pérdidas por deterioro del valor se reconocen en el resultado del periodo, a menos que el activo se contabilice por su valor revaluado de acuerdo con otra norma. Cualquier pérdida por deterioro del valor en los activos revaluados se trata como un decremento de la revaluación efectuada de acuerdo con esa otra norma.

**Pasivo de contratos:** La obligación de transferir bienes y servicios a un cliente del que ya se ha recibido un pago, se reconoce como un pasivo del contrato.

Corresponde a los anticipos recibidos de clientes por Valor Inicial de Concesión (VIC). Estos valores serán reconocidos como ingresos en función al plazo de los contratos de concesión.

**Otras obligaciones corrientes:** Corresponde a obligaciones tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales y se originan en disposiciones tributarias vigentes. Se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

**Provisiones corrientes:** Se 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.

**Distribución de dividendos:** La distribución del dividendo se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos en los estados financieros en el período que se declaran. No existe ninguna restricción para la distribución de dividendos.

**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.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

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 impositiva del 25% sobre su base imponible. Sin embargo, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas o exportadores habituales, la tarifa de impuesto a la renta aplicable será del 22%.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

- a) La sociedad tenga accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar; o,
- b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, participes, constituyentes, beneficiarios o similares, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

- Diferido:

El impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases fiscales de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuesto a la renta diferido sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales. Los saldos de activos y pasivos por impuesto a la renta diferido se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

**Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes:** 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.

*Ingreso por concesiones:* Corresponden a las contraprestaciones que los concesionarios pagan por el derecho de uso de Centro Comercial Quicentro y Centro Comercial 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 primas de operación y explotación comercial:* 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 producto" 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 de Centro Comercial Quicentro y Centro Comercial Granados Plaza, incluyendo la recaudación de los valores mensuales de concesión y alícuotas de mantenimiento que deban cancelar todos los concesionarios de los centros comerciales. 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 del Norte.
- 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.

**Ingresos por intereses:** Los ingresos por intereses se reconocen sobre la base de la proporción del tiempo transcurrido, utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**

(Continuación)

**Costos y gastos ordinarios:** Los costos y gastos son reconocidos con base a lo causado o cuando son incurridos. Se reconoce inmediatamente un gasto cuando el desembolso efectuado no produce beneficios económicos futuros.

**Gastos financieros:** Los gastos financieros incluyen servicios bancarios recibidos como emisión de chequeras, y estados de cuenta recibidos.

**Nuevos pronunciamientos para 2019:** Las siguientes están vigentes por primera vez para periodos que comiencen el 1 de enero de 2019:

- Una nueva Norma: NIIF 16 “Arrendamientos”: Establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los arrendamientos.
- 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.
- Modificaciones a la NIC 28 “Inversiones en Asociadas y Negocios Conjuntos”: Aclara que las participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos (a las que no se aplica el método de la participación) deberán ser contabilizadas usando la NIIF 9 antes de contabilizar las pérdidas o pérdidas por deterioro de valor.
- Modificaciones a la NIC 19 “Beneficios a los Empleados” – Modificación, reducción o liquidación del plan.
- CINIIF 23 “La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias”: Especifica 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.

*NIIF 16 – Arrendamientos:* La adopción de la NIIF 16 no tuvo impacto en los estados financieros, puesto que la Compañía no cuenta con contratos de arrendamientos donde figure como la arrendataria.

Los demás pronunciamientos no son aplicables a la Compañía.

**Normas emitidas que tienen una fecha de vigencia posterior al 1 de enero de 2019:** 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
Modificaciones a las NIIF 10 y NIC 28	Ventas o aportaciones de activos	Pospuesta indefinidamente
NIIF 17	Contratos de Seguro	1 de enero de 2021 (*)
Modificaciones al marco conceptual	Modificaciones a las referencias al Marco Conceptual en las Normas NIIF	1 de enero de 2020
Modificaciones NIIF 3	Definición de negocio	1 de enero de 2020
Modificaciones NIC 1 y NIC 8	Definición de material o con importancia relativa	1 de enero de 2020
(*) La propuesta del Consejo es aplazar la fecha de vigencia al 1 de enero de 2022, sujeto a consulta durante el 2019		

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****C. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES MÁS SIGNIFICATIVAS:**  
(Continuación)

La Administración de la Compañía prevé que la adopción de estas nuevas normas e interpretaciones, así como de las modificaciones a las normas existentes, no tendrá un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones, al considerarlas que, en su gran mayoría, no le son aplicables a sus operaciones.

**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 y pasivos para determinar si existe algún indicio de que estos 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 o pasivo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un instrumento financiero en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo o pasivo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

**Estimación de vidas útiles de propiedades, planta y equipo y propiedades de inversión y otros activos no corrientes:** 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 FINANCIEROS:**

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:** Es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía en un instrumento financiero si la contraparte incumple sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar comerciales y el efectivo en bancos.

La Administración cuenta con políticas y procedimientos diseñados para mitigar el riesgo de crédito.

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

La Gerencia General es la principal responsable de la implementación de estas políticas y procedimientos. Adicionalmente, la Compañía 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.

El efectivo en bancos se mantiene en instituciones bancarias con una calificación de riesgo mínima otorgada por un tercero independiente de AAA.

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

La Compañía no mantiene instrumentos asociados con el riesgo de tasa de interés o tasa de cambio. Todas las transacciones se efectúan en Dólares de Estados Unidos de América.

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

La Junta Directiva es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Junta Directiva ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que la gerencia de la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo, así como la gestión de liquidez de la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras y de préstamo adecuadas, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales 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 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.

**F. 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.

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. Los ratios de apalancamiento fueron los siguientes:

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****F. GESTIÓN DE CAPITAL: (Continuación)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones financieras	3,240,266	4,240,266
Proveedores	282	36
Compañías relacionadas	1,844,463	
Total deuda	<u>5,085,011</u>	<u>4,240,302</u>
(-) Efectivo y equivalentes al efectivo	<u>1,331,133</u>	<u>3,546,891</u>
Deuda neta	<u>3,753,878</u>	<u>693,411</u>
Total patrimonio neto	<u>58,047,716</u>	<u>64,957,986</u>
Capital total	<u>61,801,594</u>	<u>65,651,397</u>
Ratio de apalancamiento	<u>6.07%</u>	<u>1.06%</u>

**G. CLASIFICACIÓN DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS:**

A continuación se presentan las categorías de los instrumentos financieros:

	<u>2019</u>		<u>2018</u>	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Efectivo y equivalentes al efectivo	1,331,133		3,546,891	
Cuentas y documentos por cobrar clientes	71,857		70,973	
Cuentas y documentos por cobrar relacionadas	979,758		3,496,681	93,920
<b>Total activos financieros</b>	<u>2,382,748</u>		<u>7,114,545</u>	<u>93,920</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado:</b>				
Obligaciones con instituciones financieras	1,000,000	2,240,266	1,000,000	3,240,266
Cuentas y documentos por pagar proveedores	282		36	
Cuentas y documentos por pagar relacionados	1,844,463			
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>2,844,745</u>	<u>2,240,266</u>	<u>1,000,036</u>	<u>3,240,266</u>

La Administración considera que los valores en libros de los activos y pasivos financieros medidos al costo amortizado se aproximan a su valor razonable.

**H. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO:**

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	207,279	
Bancos locales	(1) 1,118,086	3,545,934
Bancos del exterior	5,768	957
	<u>1,331,133</u>	<u>3,546,891</u>

(1) Corresponde a los saldos conciliados en las siguientes instituciones financieras:

	<u>Al 31 de diciembre de</u>	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	13,213	24,587
Banco de la Producción S.A.		
Produbanco	924,618	3,315,674
Banco Guayaquil S.A.	180,255	205,673
	<u>1,118,086</u>	<u>3,545,934</u>

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.****I. INVENTARIOS:**

		Al 31 de diciembre de	
		2019	2018
Departamento	(1)	598,125	598,125
Parqueaderos	(2)	12,924	12,924
		<u>611,049</u>	<u>611,049</u>

- (1) Corresponde al departamento número 603 ubicado en la "Torre Pallazo" del proyecto inmobiliario Villa Regina. A la fecha de los estados financieros no se han culminado los trámites legales para el traspaso de dominio y la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad.
- (2) Corresponde a dos parqueaderos disponibles para la venta ubicados en la "Torre Pallazo".

**J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN:**

	Terrenos	Edificios	Componentes de edificios y equipos	Obras en construcción	Total US\$
<b>Costo:</b>					
Saldo al 01/01/2018	27,781,064	46,768,393	3,287,807	1,575,888	79,413,152
Adiciones		1,231,205	60,223		1,291,428
(-) Reclasificaciones				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
Adiciones			215,401		215,401
Saldo al 31/12/2019	<u>27,781,064</u>	<u>47,999,598</u>	<u>3,563,431</u>	<u>236,648</u>	<u>79,580,741</u>
<b>(-) Depreciación acumulada:</b>					
Saldo al 01/01/2018		6,731,315	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
Adiciones		1,277,157	94,166		1,371,323
Saldo al 31/12/2019		<u>11,285,629</u>	<u>1,894,181</u>		<u>13,179,810</u>
Saldo al 01/01/2018	27,781,064	38,037,078	1,581,958	1,575,888	68,975,988
Saldo al 31/12/2018	27,781,064	37,991,126	1,548,015	236,648	67,556,853
Saldo al 31/12/2019	(1) <u>27,781,064</u>	(2) <u>36,713,969</u>	(3) <u>1,669,250</u>	<u>236,648</u>	<u>66,400,931</u>

- (1) Corresponde a los terrenos donde se encuentran ubicados el Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y el 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.

- (2) Corresponde a los inmuebles del Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y del 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 Y).
- (3) Corresponde principalmente a componentes que conforman parte integral del Centro Comercial Quicentro Shopping del Norte y del Centro Comercial Granados Plaza, tales como: escaleras, ascensores, góndola y sistemas de seguridad.

**J. PROPIEDADES DE INVERSIÓN: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

Las Administración considera que el valor razonable de las propiedades de inversión no difiere significativamente de su valor en libros al 31 de diciembre de 2019.

Las propiedades de inversión no se encuentran en garantía.

**K. INVERSIONES EN INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO:**

Nombre	País	Porcentaje de participación		Valor Nominal US\$	Al 31 de diciembre de	
		2019	2018		2019	2018
Hidroalto Generación de Energía S.A.	Ecuador	2%	2%	1.00	970,356	801,918
					970,356	801,918

La Compañía adoptó la política de medir sus inversiones en instrumentos de patrimonio al método de participación. El ingreso procedente de la medición de las inversiones al método de participación se reconoce en resultados en la cuenta de otros ingresos por US\$168,438 (US\$168,438 en el 2018).

**L. OTROS ACTIVOS NO CORRIENTES:**Costo:

Saldo al 01/01/2018	723,978
Saldo al 31/12/2018	723,978
Saldo al 31/12/2019	723,978

(-) Depreciación acumulada:

Saldo al 01/01/2018	59,125
Adiciones	14,479
Saldo al 31/12/2018	73,604
Adiciones	14,479
Saldo al 31/12/2019	88,083

Saldo al 01/01/2018	664,853
Saldo al 31/12/2018	650,374
Saldo al 31/12/2019	635,895

Corresponde a los costos incurridos en 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 y el gasto por depreciación se reconoce en resultados en la cuenta de gastos administrativos.

**M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS:**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Obligaciones financieras	2,850,073	4,239,028
Intereses financieros	390,193	1,238
(1) (-) Porción corriente	3,240,266	4,240,266
	1,000,000	1,000,000
	2,240,266	3,240,266

(1) La Compañía mantiene vigente un préstamo otorgado por JP Morgan Chase Bank por US\$16,200,000, con vencimiento en septiembre de 2021, y tasa de interés anual del 5.24%.

**M. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

Este préstamo se denomina en Dólares estadounidenses, y se cancela en forma semestral de acuerdo con la respectiva tabla de amortización. Esta obligación está garantizada sobre firmas.

**N. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Con la administración tributaria	(1)	201,589	215,484
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio (Ver Nota X)		1,894,469	1,859,126
Otros	(2)	213,808	10,050
		<u>2,309,866</u>	<u>2,084,660</u>

(1) A continuación el detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Retenciones en la fuente		29,993	28,649
Retenciones del Impuesto al Valor Agregado		6,546	1,436
Impuesto al Valor Agregado		165,050	185,399
		<u>201,589</u>	<u>215,484</u>

(2) A continuación el detalle:

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Municipio Distrito Metropolitano Quito	(3)	195,965	
Otras cuentas por pagar		17,843	10,050
		<u>213,808</u>	<u>10,050</u>

(3) Corresponde a la provisión para el pago de la regalía anual por la utilización del espacio público, en virtud del Acuerdo que se describe en la Nota Y.

**O. ANTICIPOS DE CLIENTES:**

Corresponde a anticipos entregados por la compra de un departamento (Ver Nota I (1)).

**P. PASIVO DE CONTRATOS:**

		<b>Al 31 de diciembre de</b>	
		<b>2019</b>	<b>2018</b>
Ingresos diferidos VIC	(1)	621,943	741,442
(-) Porción corriente		165,254	204,910
		<u>456,689</u>	<u>536,532</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.

**P. PASIVO DE CONTRATOS: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

A continuación el movimiento:

Saldo al 01/01/2018	847,146
Adiciones	138,529
(-) Reconocimiento de ingresos	244,233
Saldo al 31/12/2018	741,442
Adiciones	97,486
(-) Reconocimiento de ingresos	216,985
Saldo al 31/12/2019	621,943
Saldo al 01/01/2018	847,146
Saldo al 01/12/2018	741,442
Saldo al 31/12/2019	621,943

**Q. PASIVO POR IMPUESTO DIFERIDO:**

Concepto	Año	Base contable	Base fiscal	Diferencia temporaria	Tasa fiscal	Valor US\$
Impuestos diferidos relativos a la revaluación del edificio (propiedad de inversión)	2019	28,869,035	12,909,212	15,959,822	28%	4,468,750
	2018	29,768,606	13,315,925	16,452,682	28%	4,606,751

A continuación el movimiento:

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Saldo inicial	4,606,751	3,728,019
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	138,000
Saldo final	4,468,750	4,606,751

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

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
Gasto por el impuesto corriente	3,015,388	3,035,571
Gasto (ingreso) fiscal relacionado con el nacimiento y reversión de diferencias temporarias	(138,000)	(138,000)
Gastos (ingresos) por impuestos diferidos producidos por el incremento en la tasa impositiva		1,016,732
Gasto por el impuesto a las ganancias	2,877,388	3,914,303

**R. PARTES RELACIONADAS:**

A continuación, el detalle de los saldos con partes relacionadas:

**R. PARTES RELACIONADAS: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

	Al 31 de diciembre de	
	2019	2018
<b>Cuentas y documentos por cobrar corrientes:</b>		
DK Management Services S.A.	(1) 979,758	1,696,681
Montangelo Holding Company S.A.		900,000
Vitalia Company Holding S.A.		900,000
	<u>979,758</u>	<u>3,496,681</u>
<b>Cuentas y documentos por cobrar no corrientes:</b>		
Hydroalto Generación de Energía S.A.		93,920
		<u>93,920</u>
<b>Cuentas y documentos por pagar corrientes:</b>		
Fondo de Inversión Ecuatorial Limited	(2) 922,232	
Inversiones Mitad del Mundo Limited	(2) 922,231	
	<u>1,844,463</u>	

A continuación el detalle de las transacciones efectuadas con partes relacionadas, todas locales:

	Naturaleza de la relación	Años terminados al	
		31/12/2019	31/12/2018
<b>Ingreso</b>			
DK Management Services S.A.	Relacionada de matriz	(1) <u>13,895,135</u>	<u>13,733,492</u>
		<u>13,895,135</u>	<u>13,733,492</u>
<b>Gasto</b>			
DK Management Services S.A.	Relacionada de matriz	17,364	7,674
Ekron Construcciones S.A.	Relacionada de matriz		1,291,428
Montangelo Holding Company S.A.	Accionista	1,750	3,043
		<u>19,114</u>	<u>1,302,145</u>

(1) Regalías por operación y explotación comercial.

(2) Corresponde a dividendos pendientes de pago por los años 2017 y 2018.

Las transacciones con el personal de la alta gerencia, que incluye el representante legal, ascienden a US\$115,926 en el año 2019 (US\$115,926 en el 2018), los cuales corresponden a sueldos y salarios.

**S. 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.

**S. PATRIMONIO: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

**Reserva de capital:** Se incluyen los saldos de las siguientes cuentas que se originaron en ajustes por inflación hasta el 31 de marzo de 2000: reserva por revalorización del patrimonio y re-expresión 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 hubiere; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía, tal como lo establece la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007.

**Resultados acumulados provenientes de la adopción de NIIF por primera vez:** En esta cuenta se registran los ajustes realizados al adoptar las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). De acuerdo con la Resolución No. SC.ICI.CPAIFRS.G.11.007, el saldo acreedor de esta subcuenta 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.

**Utilidades acumuladas no distribuidas de ejercicios anteriores:** 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 27 de febrero y 23 de agosto de 2019 (29 de marzo de 2018), se determinó la distribución de dividendos de los resultados obtenidos en los períodos 2017 y 2018 (2013, 2014, 2015 y 2016 en el 2018) por US\$7,772,201 y US\$6,530,736, respectivamente (US\$7,490,195 en el 2018).

**T. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Regalías	13,895,135	13,733,492
Concesiones locales	216,984	244,233
Concesiones de islas	30,900	14,083
	<u>14,143,019</u>	<u>13,991,808</u>

**U. GASTOS ADMINISTRATIVOS:**

	Años terminados al	
	31/12/2019	31/12/2018
Depreciación	(1) 1,405,882	1,408,653
Impuestos, contribuciones y otros	1,060,647	1,014,724
Servicios contratados y honorarios	458,055	305,755
Seguros	109,754	98,865
Viajes	32,312	36,639
Atención a clientes	22,096	22,041
Mantenimiento	21,969	16,139
Publicidad		20,000
Otros	50,592	12,776
	<u>3,161,307</u>	<u>2,935,592</u>

(1) Corresponde a US\$20,079 (US\$22,851 en el 2018) por propiedad, planta y equipo, US\$1,371,323 (US\$1,371,323 en el 2018) por propiedades de inversión y US\$14,480 (US\$14,479 en el 2018) por otros activos no corrientes.

**V. OTROS INGRESOS:**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

Incluye principalmente US\$168,437 (US\$276,198 en el 2018) por ganancia por medición de inversiones en instrumentos de patrimonio al método de participación.

**W. OTROS GASTOS:**

Incluye principalmente US\$298,892 (US\$308,747 en el 2018) por impuesto a la salida de divisas que se originaron por los pagos efectuados por concepto de dividendos a accionistas domiciliados en Nueva Zelanda.

**X. IMPUESTO A LA RENTA:**

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

	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Utilidad del ejercicio	10,270,055	10,445,039
Menos: Ingresos exentos (1)	168,631	276,603
Más: Gastos no deducibles (2)	667,818	672,889
Base imponible para el cálculo del Impuesto a la Renta	<u>10,769,242</u>	<u>10,841,325</u>
Impuesto a la renta causado	3,015,388	3,035,571
Menos: Anticipo de impuesto a la renta		508,941
Más: Saldo del anticipo pendiente de pago		<u>508,941</u>
Menos: Retenciones en la fuente que le realizaron el ejercicio fiscal	<u>1,120,919</u>	<u>1,176,445</u>
Impuesto a la renta por pagar	<u>1,894,469</u>	<u>1,859,126</u>
Tarifa impuesto a la Renta	<u><b>28%</b></u>	<u><b>28%</b></u>

(1) Incluye principalmente US\$168,438 (US\$182,277 en el 2018) por la medición al método de participación de las inversiones en instrumento de patrimonio.

(2) Incluye principalmente US\$492,858 (US\$492,858 en el 2018) por depreciación derivada de inmuebles revaluados.

**Y. 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 del Norte 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 del Norte.

**Y. CONTRATOS Y CONVENIOS SIGNIFICATIVOS: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

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. De Los 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 del Norte.

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 un 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 periodos 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) 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 del Norte.

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.

**Contratos de Concesión:**

La Compañía al 31 de diciembre de 2019, mantiene firmados 50 (47 en el 2018) contratos de concesión respectivamente que corresponden a los locales comerciales del Quicentro Shopping del Norte 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

**Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS:**

El 31 de diciembre de 2019, entró en vigor la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, mediante su publicación en Registro Oficial No. 111. Las principales reformas, que estarán vigentes a partir del ejercicio económico 2020, son las siguientes:

**Z. ASUNTOS TRIBUTARIOS: (Continuación)**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

Exenciones	Deducciones	Otros
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Solamente los dividendos y utilidades distribuidos a favor de otras sociedades nacionales (la capitalización de utilidades no se considera distribución de dividendos inclusive si se genera por efectos de la reinversión de utilidades).</li> <li>➤ Las utilidades, rendimientos o beneficios de sociedades, fondos y fideicomisos de titularización en el Ecuador, cuya actividad económica sea la inversión y administración de activos inmuebles, siempre y cuando cumplan con ciertas condiciones establecidas en la Ley.</li> <li>➤ Los pagos parciales de rendimientos financieros anteriores al plazo mínimo de tenencia de 365 días.</li> <li>➤ Aquellos derivados directa y exclusivamente por ejecución de proyectos financiados en su totalidad con créditos o fondos no reembolsables de gobierno a gobierno.</li> <li>➤ Se agregan los servicios de infraestructura hospitalaria, educativos y culturales y artísticos como sectores económicos prioritarios para el Estado.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Será deducible el interés en operaciones con partes relacionadas, siempre y cuando, no sea mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.</li> <li>➤ Serán deducibles con el 50% adicional los gastos de seguros de crédito contratados para la exportación. Serán deducibles las provisiones para atender el pago de desahucio y pensiones jubilares, actuarialmente formuladas por empresas o profesionales especializados. En el caso de las provisiones para pensiones jubilares, deberán corresponder a personal que haya cumplido por lo menos 10 años de trabajo en la misma empresa, y los aportes en efectivo de estas provisiones, deberán ser administrados por empresas especializadas en administración de fondos autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.</li> <li>➤ Se podrá deducir el 100% adicional de los gastos de publicidad y patrocinio realizados a favor de deportistas, programas y proyectos deportivos, hasta un 150% de los gastos de organización y patrocinio de eventos artísticos y culturales, y hasta el 1% del ingreso gravado por los recursos y donaciones para carreras de pregrado y postgrado entregados a Instituciones de Educación Superior.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Los dividendos o utilidades efectivamente distribuidos a todo tipo de contribuyente con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a una sociedad residente en Ecuador o un establecimiento permanente en el país de una sociedad no residente, estarán gravados con el 40%. Cuando se distribuyen a personas naturales residentes en Ecuador, formarán parte de su renta global y serán sujetos de retención del 25%.</li> <li>➤ Se elimina definitivamente la figura de anticipo de impuesto a la renta como pago mínimo, y se otorga la posibilidad del pago anticipado y voluntario del impuesto a la renta, por una suma que será igual al 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior menos las retenciones efectuadas en dicho ejercicio fiscal. El valor anticipado constituirá crédito tributario para el pago del impuesto a la renta.</li> <li>➤ Se establece un régimen impositivo, aplicable a los impuestos a la renta, al valor agregado y a los consumos especiales, para microempresas, incluidos microemprendedores.</li> </ul>

Además, las Sociedades que realicen actividades económicas y que hayan generado ingresos brutos superiores a USD1,000,000 en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos. En ningún caso esta contribución será superior al 25% del impuesto causado del ejercicio fiscal 2018.

**AA. PRECIOS DE TRANSFERENCIA:**

**URBANIZADORA NACIONES UNIDAS S.A.**

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.

**BB. HECHOS SUBSECUENTES:**

Entre el 31 de diciembre de 2019 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.