

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

---

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS  
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011  
REEXPRESADO



## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A la Junta General de Accionistas de  
UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**

### **Informe sobre los estados financieros**

1. Hemos auditado el estado de situación financiera adjunto de **UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**, al 31 de diciembre del 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros**

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con normas internacionales de información financiera para las PYMES (NIIF/PYMES). Esta responsabilidad incluye el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean éstas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.
3. Los estados financieros adjuntos del año 2012, son los primeros que **UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.** prepara aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES (NIIF/PYMES), que requieren, con carácter general, que los estados financieros presenten información comparativa. En tal sentido, la Administración de la Compañía presenta, a efectos comparativos, con cada una de las cuentas de los estados financieros, los montos correspondientes al año 2011, que han sido determinados mediante la aplicación de las NIIF/PYMES vigentes a esa fecha. En consecuencia, las cifras correspondientes al ejercicio 2011 según NIIF/PYMES difieren de las contenidas en los estados financieros aprobados y auditados de ese año que fueron preparados conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad, detallando en la nota 2 a los estados financieros las diferencias que supone la aplicación de las NIIF sobre el patrimonio neto al 1 de enero y 31 de diciembre del 2011 y sobre los resultados del ejercicio 2011. Nuestra opinión se refiere exclusivamente a los estados financieros del año 2012. Con fecha marzo 21 del 2012 emitimos nuestro informe de auditoría sobre los estados financieros del año 2011, preparados de acuerdo con Normas Ecuatoriana de Contabilidad vigentes para ese ejercicio económico, en el que expresamos una opinión sin salvedad.

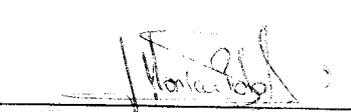
### **Responsabilidad del Auditor**

4. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en las auditorías realizadas, las cuales fueron efectuadas de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Estas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos, que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no contienen exposiciones erróneas o inexactas de carácter significativo. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de evidencia

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u> (Reexpresado)
(US dólares)			
<b><u>ACTIVOS</u></b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES</b>			
Efectivo en caja y bancos	4	47.738	6.636
Inversiones temporales	5	314.000	647.541
Documentos y cuentas por cobrar	6	49.516	71.114
Inventarios		11.315	14.578
Impuestos anticipados y retenciones		<u>12.696</u>	<u>624</u>
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>		435.265	740.493
Terrenos	7	341.111	341.111
Edificio de parqueaderos	7	227.532	235.378
Activos fijos, otros	7	30.214	35.640
Inversiones permanentes	8	<u>520.263</u>	<u>567.896</u>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>		<u>1.554.385</u>	<u>1.920.518</u>
<b><u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
<b>PASIVOS</b>			
Sobregiro bancario, contable	4	0	5.427
Cuentas por pagar		6.931	9.571
Impuesto a la renta y retenciones, neto	9	55.958	24.875
Gastos acumulados por pagar	10	<u>3.934</u>	<u>943</u>
<b>TOTAL PASIVOS</b>		<u>66.823</u>	<u>40.816</u>
<b><u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u></b>			
Capital social	11	50.000	50.000
Reservas		990.856	990.137
Superávit por revalorización, neto de absorción pérdidas	7	277.948	373.481
Resultados acumulados por aplicación de NIIF		( 993 )	( 993 )
Resultados acumulados		<u>169.751</u>	<u>467.077</u>
<b>TOTAL PATRIMONIO</b>		<u>1.487.562</u>	<u>1.879.702</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>		<u>1.554.385</u>	<u>1.920.518</u>

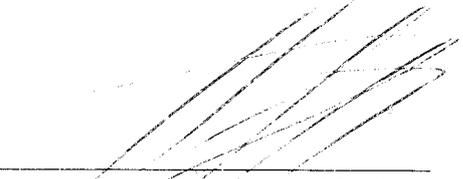
  
Ing. Augusto Tosi León  
Gerente General

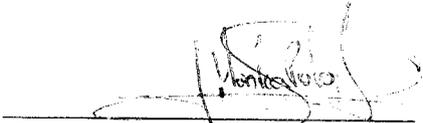
  
CBA. Mónica Polo Asitimbay  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
<b>INGRESOS:</b>			
		(US dólares)	
Arriendo de parqueaderos	12	306.680	288.353
Intereses ganados		30.365	37.823
Venta de activos fijos e inventarios del restaurant	7,13	8.593	26.055
Ajustes a inversiones permanentes (VPP)	8	3.190	432.636
Reembolsos de gastos	14	11.075	14.244
Arriendo de local y otros ingresos	14	<u>44.416</u>	<u>52.520</u>
Total ingresos		<u>404.319</u>	<u>851.631</u>
<b>COSTOS Y GASTOS :</b>			
Gastos de operación condominio	15	107.402	150.245
Gastos de administración	16	69.149	81.692
Cuenta incobrable, saldo Acquabianca	6	0	11.337
Pérdida por deterioro de activos		0	33.427
Costo de activos fijos e inventarios vendidos	7,13	5.740	33.256
Ajustes a inversiones permanentes (VPP)	8	<u>555</u>	<u>9.479</u>
Total costos y gastos		<u>182.846</u>	<u>319.436</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		221.473	532.195
Impuesto a la renta	17	( <u>51.722</u> )	( <u>31.476</u> )
<b>UTILIDAD NETA</b>		169.751	500.719
<b>OTRO RESULTADO INTEGRAL:</b>			
Superávit por revalorización de propiedades	7		373.481
Ajuste cuenta por cobrar a Hilos Látex S.A.	6	( 61.891)	
Ajustes varios por adopción de NIIF			( 993 )
<b>RESULTADO INTEGRAL TOTAL</b>		<u>107.860</u>	<u>873.207</u>

  
 Ing. Augusto Tosi León  
 Gerente General

  
 CBA. Mónica Polo Asitimbay  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

Año 2011, reclasificaciones para efectos comparativos

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011 (Reexpresado)**

	Capital social	Reservas Legal y facultativa	de capital	Superavit por revalorización	Resultado acumulado por adopción NIIF	Resultados acumulados	Total Patrimonio
						(US dolares)	
Saldos a diciembre 31. 2010, según NEC	50.000	30.190	960.128	0	0	( 21.356 )	1.018.962
Apropiación de reserva legal		1.229				( 1.229 )	0
Dividendo pagado (US\$ 12.500; dif. US\$ 33 gasto)		( 1.410 )				( 11.057 )	( 12.467 )
Utilidad neta						500.719	500.719
Saldos a diciembre 31 del 2011, según NEC	50.000	30.009	960.128	0	0	467.077	1.507.214
Superavit por revalorización de propiedades				376.687			376.687
Baja de activos fijos				( 3.206 )	( 993 )		( 3.206 )
Ajustes varios por adopción de NIIF							( 993 )
Saldos a enero 1 del 2012, según NIIF	50.000	30.009	960.128	373.481	( 993 )	467.077	1.879.702
Apropiación de reserva facultativa		719				( 719 )	0
Dividendo pagado						( 500.000 )	( 500.000 )
Ajuste cuenta por cobrar a Hilos Látex S.A.				( 61.891 )			( 61.891 )
Compensación de pérdidas año 2009				( 33.642 )			0
Utilidad neta						169.751	169.751
Saldos a diciembre 31. 2012	50.000	30.728	960.128	277.948	( 993 )	169.751	1.487.562

~~Ing. Augusto Tosi León  
Gerente General~~

CBA- Mónica Polo A simbay  
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES - METODO DIRECTO  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(US dólares)			
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION</u></b>			
Efectivo recibido de clientes y otros	12,14	397.763	364.980
Efectivo pagado por costos, gastos e impuestos, neto	15,16	( 245.730 )	( 157.105 )
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>152.033</u>	<u>207.875</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u></b>			
Dividendos recibidos, Pasamanería y Mercantil Tosi		29.079	25.908
Acciones de Hilos Látex, liquidación		21.704	0
Cargos diferidos, neto de amortización		0	( 954 )
Venta de activos fijos del restaurant	7,13	111	26.055
Adquisición de activos fijos, neto	7	( 440 )	( 5.495 )
Efectivo neto provisto por actividades de inversión		<u>50.454</u>	<u>45.514</u>
<b><u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u></b>			
Inversiones temporales (préstamos), compañías relacionadas	5	333.541	( 240.412 )
Préstamos cobrados a compañías relacionadas, neto		5.074	3.970
Pago de dividendos		( 500.000 )	( 12.500 )
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		<u>( 161.385 )</u>	<u>( 248.942 )</u>
Aumento neto del efectivo		41.102	4.447
Caja al inicio del año (s)		<u>6.636</u>	<u>2.189</u>
Caja al final del año (s)	4	<u>47.738</u>	<u>6.636</u>

  
 Ing. Augusto Tosi León  
 Gerente General

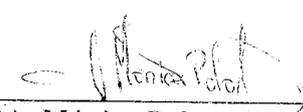
  
 CBA. Mónica Polo Asitimbay  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO  
CONCILIACION DE LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO EN  
ACTIVIDADES DE OPERACION  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

	<u>NOTAS</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
<b>UTILIDAD NETA</b>		169.751	500.719
<b>AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION</b>			
Cuentas por cobrar a Hilos Látex, ajuste		( 61.891 )	0
Depreciación	7	13.581	50.186
Pérdida por deterioro de activos fijos		0	33.427
Amortizaciones		( 71 )	20.304
Ajuste al VPP de inversiones en acciones, neto	6	( 2.635 )	( 423.157 )
Pérdida neta en venta de activos fijos, neto 2011		5.740	7.201
Provisión impuesto a la renta, saldo por pagar	13	39.969	20.692
Pérdida por incobrabilidad de asociada		515	11.337
Subtotal		<u>164.959</u>	<u>220.709</u>
<b><u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</u></b>			
Sobregiro bancario, contable		( 5.427 )	5.427
Aumento cuentas y documentos por cobrar, neto		21.598	( 13.716 )
Disminución (aumento) en inventarios		3.263	785
Disminución (aumento) en impuestos anticipados		( 12.072 )	67
Aumento (disminución) en cuentas por pagar		( 2.640 )	4.441
Aumento en gastos acumulados y otros saldos, neto		2.991	( 3.052 )
Disminución en impuestos y retenciones por pagar		( 20.639 )	( 6.786 )
Subtotal		<u>( 12.926 )</u>	<u>( 12.834 )</u>
<b>EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		<u>152.033</u>	<u>207.875</u>

  
**Ing. Augusto Tosi León**  
 Gerente General

  
**CBA. Mónica Polo Asitimbay**  
 Contadora General

Ver notas a los estados financieros

## UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

---

#### 1. ACTIVIDAD DE LA COMPAÑÍA

Unificadora de Recursos e Inversiones S. A. Fue constituida el 17 de julio de 1991 en la ciudad de Cuenca - Ecuador, su objeto principal es realizar inversiones a nombre propio en acciones y participaciones en compañías, empresas y demás entes comerciales existentes o por constituirse en el futuro tanto en el país como en el exterior, y todo tipo de actos permitidos por las leyes ecuatorianas, que sean necesarias para sus fines específicos. Desde noviembre del 2011 la Compañía mantiene como empleado en relación de dependencia al Gerente General.

URI S.A., es propietaria del edificio "Parqueaderos Tosi" en la ciudad de Cuenca, inmueble que fue inaugurado en noviembre de 1998 siendo actualmente su principal actividad el alquiler de los parqueos y local comercial.

Edificio Parqueaderos Tosi, área de construcción.- El edificio está compuesto por 160 parqueos y un local comercial en sus seis pisos de parqueos, el área total de construcción es 5.147 m<sup>2</sup>. Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 la Compañía es propietaria de 114 parqueos y del local comercial, los otros parqueos fueron vendidos en años anteriores.

#### 2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES

2.1 Adopción por primera vez de las NIIF/PYMES.- Para facilitar la transición a la Norma Internacional de Información Financiera (NIIF) para las pequeñas y medianas empresas (PYMES), el 19 de julio del 2000, el Comité de Normas Internacionales de Contabilidad publicó la NIIF 1: Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera. De conformidad con la NIC 1, cuando una empresa aplica por primera vez las NIIF's/PYMES debe cumplir con todas y cada una de ellas y las Interpretaciones en vigor en el momento de esa primera aplicación y requiere una aplicación retroactiva en algunas áreas de contabilidad. Sin embargo, la sección contempla algunas excepciones (de aplicación voluntaria) a esa obligación en áreas concretas por razones prácticas o bien cuando sus costos derivados de su cumplimiento excedieran con toda probabilidad los beneficios aportados a los usuarios de los estados financieros.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A. ha considerado como balance de apertura con arreglo a las NIIF's los estados financieros al 1 de enero del 2012 (final del año de transición 2011). Este es el punto de partida para la contabilidad de la Empresa según Normas Internacionales de Información Financieras - NIIF's/PYMES. Las políticas contables utilizadas en la elaboración de los estados financieros cumplen con cada NIIF vigente en la fecha de presentación de sus primeros estados financieros con arreglo a las NIIF's/PYMES.

Mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 de noviembre 20 del 2008, la Superintendencia de Compañías resolvió entre otros aspectos que las empresas comprendidas en el grupo 3 (que no cotizan en el Mercado de Valores) y para aquellas con activos menores a US\$ 4 millones aplicarán las NIIF's a partir del año 2012; sin embargo, mediante Resolución SC.O.ICL.CPA.IFRS 11.01 de enero 12 del 2011, se definió que aquellas entidades que posean activos y ventas menores a US\$ 4 y 5 millones, respectivamente y mantengan menos de 200 trabajadores al 31 de diciembre del 2010 serán consideradas PYME's.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES (continuación)**

Al 31 de diciembre del 2010, UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A., presenta activos por US\$ 1.036.866 y ventas por US\$ 851.631 por lo que bajo tal disposición, la Compañía es considerada como una PYME estando consecuentemente en la obligación de aplicar las NIIF para las PYME's emitidas por el IASB a partir del año 2012 con año de transición 2011, habiendo además cumplido con la obligación de presentar el plan y cronograma de implementación y conciliación del patrimonio neto al inicio y al final del año de transición.

De acuerdo con la sección 35, en el período de transición a las NIIF, no deberán aplicarse las cuatro excepciones que tienen que ver con la prohibición de cambiar retroactivamente la contabilidad llevada a cabo según el marco de información financiera anterior; sin embargo podrán acogerse a las quince exenciones o alternativas particulares de registros que permite dicha NIIF.

Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la entidad no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para URI S.A.

En relación con las exenciones, la Compañía se acogió a una de ellas (ver 2.3) y a ninguna otra por ser inaplicables o porque siendo aplicables la Administración ha decidido usarlas a partir de enero 1 del 2012.

La sección 35 exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero del 2011, así como un desglose de la conciliación del resultado del ejercicio 2011 y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, preparado conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad en comparación con las NIIF's para las PYME's, por lo que el presente informe incluye tal conciliación

- 2.2 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera – NIIF para las PYMES (aprobadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad - IASB), adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador a partir del año 2012, de conformidad con las Resoluciones de Superintendencia de Compañías No. 08. G. DSC.010 de noviembre 20 del 2008 y SC.Q.ICL.CPA.IFRS 11.01 de enero 12 del 2011.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2011 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la Administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF/PYME para el año terminado el 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A. al 31 de diciembre del 2011 y 2010, que fueron aprobados oportunamente en marzo del año siguiente por la Administración se prepararon de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad - NEC, las cuales son consideradas como los principios de contabilidad previos (PCGA anteriores), tal como se define en la sección 35 de la NIIF/PYMES "Transición a la NIIF para las PYMES", para la preparación de los estados de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012. Las NEC anteriores están desactualizadas y difieren en diversos aspectos de las NIIF.

## UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011

---

#### **2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES (continuación)**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF/PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Empresa, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros.

En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales. El detalle de las estimaciones y juicios contables críticos se detallan en esta nota.

##### **2.3 Exenciones al preparar los primeros estados financieros conforme a NIIF/PYMES:**

2.3.1 Valor razonable o revalorización como costo atribuido.- De acuerdo a lo permitido por la sección 35 "Transición a la NIIF para las PYMES", la Empresa acogió utilizar el valor razonable o revalorización como costo atribuido en la transición para la medición de las propiedades y equipos (básicamente terreno y edificio) a su valor razonable o revaluación como costo atribuido.

2.3.2 Impuestos diferidos.- La compañía consideró impracticable registrar el pasivo por impuesto a la renta diferido que causaba el gasto de depreciación por revalorización, que el régimen tributario lo consideraba como gasto no deducible; por cuanto a la fecha efectiva de preparación del estado de situación financiera de apertura según NIIF, ocurrieron reformas tributarias que anula tal registro.

Las demás exenciones opcionales no han sido acogidas por no ser aplicables o porque siéndolo, la Administración ha decidido aplicarlas a partir de enero 1 del 2012. Con respecto a las excepciones obligatorias que prohíben la aplicación retroactiva de las NIIF's, la Empresa no ha incurrido en ellas o no han sido aplicables para URI S.A.

2.4 Mantenimiento de la NIIF para las PYMES. - De conformidad con el prólogo a la NIIF para las PYMES (P16) el IASB tiene previsto realizar una revisión exhaustiva en el transcurso de dos años después de su emisión, y tras la revisión de implementación inicial (P17) espera proponer modificaciones a la NIIF para las PYMES cada tres años aproximadamente.

2.5 Transición a la NIIF/PYMES y conciliaciones al inicio y final del año de transición.- Hasta el ejercicio económico 2011, UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A., preparaba sus estados financieros de acuerdo con las Normas Ecuatorianas de Contabilidad – NEC's, y a partir de enero 1 del 2012, de acuerdo con NIIF's/PYMES. Por lo tanto, los últimos estados financieros presentados de acuerdo con Normas Ecuatorianas de Contabilidad han sido los correspondientes al ejercicio económico terminado el 31 de diciembre del 2011, siendo el inicio de la fecha de transición a las NIIF's enero 1 del 2011.

Los valores incluidos en los estados financieros del ejercicio económico 2011 fueron reexpresados para presentarlos bajo las mismas NIIF's/PYMES que han sido aplicadas en la elaboración de los estados financieros del ejercicio económico 2012.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES (continuación)**

La sección 35 de la NIIF/PYME exige el desglose de una conciliación del patrimonio neto a la fecha de transición, 1 de enero del 2011, así como un desglose de la conciliación del resultado del ejercicio 2011 y del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, preparado conforme a Normas Ecuatorianas de Contabilidad en comparación con las NIIF's cuya presentación es como sigue:

- a) Conciliación al inicio de la fecha de transición y al final, 31 de diciembre del 2011 del patrimonio neto entre NEC y NIIF.

Conciliación de los saldos del patrimonio neto al 1 de enero de 2011, fecha de la transición a las NIIF: una representación de lo que hubiese sido el patrimonio a esa fecha, con los ajustes registrados en enero 1 del 2012, es la siguiente,:

	<u>NEC</u>	Efectos de transición acum. ( US dólares)	<u>NIIF</u>
Capital social	50.000	0	50.000
Reserva legal y facultativa	30.190	0	30.190
Reserva de capital	960.128	0	960.128
Superávit por revalorización, neto	0	373.481	373.481
Resultados acumulados	( 21.356 )	( 993 )	( 22.349 )
Patrimonio neto total	1.018.962	372.488	1.391.450

Conciliación de los saldos del patrimonio neto al 31 de diciembre del 2011, es la siguiente (registrado en enero 1 del 2012):

	<u>NEC</u>	Efectos de transición acum. ( US dólares)	<u>NIIF</u>
Capital social	50.000	0	50.000
Reserva legal y facultativa	30.009	0	30.009
Reserva de capital	960.128	0	960.128
Superávit por revalorización	0	373.481	373.481
Resultados acumulados	467.077	( 993 )	406.084
Patrimonio neto total	1.507.214	372.488	1.879.702

Los principales efectos de la transición y de la evolución del patrimonio durante el ejercicio económico 2011 han sido los siguientes:

	Superávit por revalorización (US dólares)	Resultados Acumulados
AJUSTES AL INICIO(FINAL) DEL AÑO DE TRANSICIÓN:		
1. Reavalúo de terreno	336.527	
2. Reavalúo de edificio y otros	30.394	
3. Ajustes varios	( 3.206 )	( 993 )
Subtotal	373.481	( 993 )

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****2. ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ DE NIIF PARA LAS PYMES (continuación)**

b) Conciliación de la cuenta resultados del ejercicio 2011 entre NEC y NIIF

La conciliación de las cuentas del estado de resultados del año de transición 2011 por actividades continuadas, antes de "otro resultado integral" es la siguiente:

	Valores auditados según NEC's	Ajustes y reclasifica- ciones	Valores reexpresados según NIIF's
<b>INGRESOS:</b>			(US dólares)
Arriendo de parqueaderos	288.353		288.353
Intereses ganados	37.823		37.823
Venta de activos fijos del restaurant	26.055		26.055
Ajustes a inversiones permanentes (VPP)	432.636		432.636
Reembolsos de gastos	14.244		14.244
Arriendo de local y otros ingresos	<u>52.520</u>		<u>52.520</u>
Total ingresos	<u>851.631</u>		<u>851.631</u>
<b>COSTOS Y GASTOS :</b>			
Gastos de operación condominio	150.245		150.245
Gastos de administración	81.692		81.692
Cuenta incobrable, saldo Acquabianca	11.337		11.337
Pérdida por deterioro de activos	33.427		33.427
Costo de activos fijos vendidos	33.256		33.256
Ajustes a inversiones permanentes (VPP)	<u>9.479</u>		<u>9.479</u>
Total costos y gastos	<u>319.436</u>		<u>319.436</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA	532.195		532.195
Impuesto a la renta	<u>(31.476)</u>		<u>(31.476)</u>
<b>UTILIDAD NETA</b>	<u>500.719</u>	<u>0</u>	<u>500.719</u>

2.6 Explicación resumida de los ajustes por conversión a NIIF/PYMES:

a) Revalorización de inmueble: la Compañía procedió a efectuar el reavalúo del terreno y edificio, en base al avalúo catastral del Municipio de Cuenca de acuerdo a lo permitido por el Organismo de Control, habiéndolos registrados por valor de US\$ 341.111 y US\$ 235.378, respectivamente, causando incremento neto de superávit por revalorización (resultados acumulados) de US\$ 376.687 registrado como parte del patrimonio.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011**

**3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

3.1 Bases de presentación.- Los estados financieros de UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A. ( URI S.A.) comprenden: los estados de situación financiera al 1 de enero del 2011 (fecha de inicio de transición), 31 de diciembre del 2011 (fecha de terminación del periodo de transición) y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2011 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con NIIF/PYMES.

Flujos de efectivo; Incluye únicamente saldos de caja y bancos; por cuanto las inversiones temporales son realizadas en compañías relacionadas y son generalmente renovables. Excluye transacciones de compensación de cuentas por cobrar con inversión permanente negativa en Acquabianca, retiro de activos fijos y deterioro de activos, neto de depreciación acumulada.

3.2 Inversiones temporales.- Representan inversiones en Compañías relacionadas a través de documentos a corto plazo hasta 90 días, generalmente renovables y registradas al costo.

3.3 Documentos y cuentas por cobrar.- Corresponden a cuentas por cobrar por arriendo y alquiler de parqueaderos, se registran a la fecha de emisión de las facturas. También incluye cuentas por cobrar a compañías relacionadas, intereses por inversiones financieras y deudores varios, todas estas cuentas son registradas al costo de la transacción.

3.4 Propiedades y equipos.- Están registrados al costo ajustado por revalorización. Los pagos por mantenimiento son cargados a gastos, mientras que las mejoras que prolongan su vida útil se capitalizan. El costo ajustado de los activos es depreciado de acuerdo con el método de línea recta, tomando como base la vida útil estimada de los activos. Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

<u>Activos</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	3,33%
Maquinarias y equipos	10%
Muebles y equipos de oficina	10%
Muebles y equipos de restaurant	10%
Equipos de computación	33%

3.5. Inversiones en otras compañías.- Representan acciones que están registradas por el método de participación (NIC 27) o valor patrimonial proporcional –VPP, el cual requiere ajustar en cada cierre anual la cuenta “inversiones en acciones” y la variación registrar en el estado de resultados del ejercicio; cuando se reciben los dividendos estos son acreditados a la cuenta inversiones, inicialmente aumentada.

3.6. Reserva legal.- La Ley de Compañías establece que un valor no menor del 10% de la utilidad neta anual sea apropiado como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****3. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

3.7. Reserva de capital.- Registra los saldos de las cuentas "Reexpresión monetaria" y "Reserva por revalorización del patrimonio" generados por el ajuste de brechas al 31 de diciembre de 1999 y ajuste por corrección monetaria del patrimonio al 31 de marzo del 2000, resultantes de la conversión de los estados financieros de sucres a US dólares conforme a NEC - 17. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

Resultados acumulados (3.8 al 3.10):

3.8. Superávit por revalorización.- Surge por la revalorización efectuada en el año de transición 2011 conforme a NIIF/PYMES y autorización del Organismo de Control. Su saldo puede ser utilizado para absorber pérdidas acumuladas y el saldo neto puede ser capitalizado.

3.9. Resultados acumulados por adopción de la NIIF / PYMES.- Corresponde a diversos ajustes menores de cuentas por cobrar, inventarios, cargos diferidos y cuentas por pagar, depurados con ocasión de la aplicación de la NIIF/PYMES en el año de transición.

3.10. Resultados del año y acumulados.- Incluye la utilidad del año corriente, mas (menos) los resultados acumulados de años anteriores. Con cargo a esta cuenta se registrarán los "otros resultados integrales", cuenta patrimonial requerida por la NIIF, la cual también debe presentarse después de la utilidad (pérdida) neta del periodo.

3.11. Impuesto a la renta.- La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 25% para sociedades; y el Código Orgánico de la Producción dispuso la disminución del 1% anual desde el año 2011 hasta llegar al 22% en el 2013. Si la utilidad es reinvertida en activos productivos y capitalizada dentro del año siguiente, la tarifa disminuye al 15%. Si el impuesto a la renta causado es menor al anticipo mínimo calculado, prevalece este último.

3.12. Alquiler y arriendos de parqueos.- alquiler de parqueos corresponde al cobro personalizado en caja por el uso de un parqueo, en tanto que los arriendos representan contratos suscritos con los clientes generalmente a un año plazo para el uso de uno o varios espacios de parqueo.

3.13. Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional.- El poder adquisitivo de la moneda (US\$) según lo mide el Índice General de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, causó los siguientes porcentajes de inflación en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>% Inflación</u>
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****4. CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 están compuestos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Caja	3.102	2.231
Banco Capital S.A.	8.324	4.264
Banco, Produbanco S.A.	36.307	0
Cooperco	<u>5</u>	<u>141</u>
Total	47.738	6.636
Sobregiro bancario, contable - Produbanco	0	( 5.427)

**5. INVERSIONES TEMPORALES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, corresponden a inversiones en la compañía relacionada Pasamanería S.A. por US\$ 314.000 y US\$ 647.541, respectivamente.

En ambos años están conformadas por tres inversiones mediante recepción de pagarés emitidos con vencimiento a 91 días plazo, generan interés del 7,00% anual (US\$ 30.665 y US\$ 37.823, respectivamente).

**6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están compuestos como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas:		
Hilos Látex S.A.	0	19.890
Condominio Tosi	2.208	15.793
Martina Olba S.A.	14.816	9.413
Pasamanería S.A.	<u>3.326</u>	<u>218</u>
Subtotal	20.350	45.314
Dividendos por cobrar a Pasamanería (3ra. cuota)	8.803	0
Arriendos y condominios por cobrar	2.811	6.314
Deudores varios	12.943	13.869
Intereses por cobrar	3.541	0
Otras cuentas por cobrar	<u>1.068</u>	<u>5.617</u>
Total	49.516	71.114

El saldo por cobrar a Hilos Látex S.A. en el año 2012 se acumuló hasta US\$ 61.891, valor que fue castigado en diciembre del 2012 contra resultados acumulados (superávit por revalorización).

Dividendos por cobrar, corresponde a la tercera cuota de los dividendos de Pasamanería S.A. del año 2011, cobrado en febrero del 2013.

Deudores varios; en los años 2012 y 2011 incluyen préstamos a empleados de Pasamanería S.A., cuentas por cobrar por publicidad pagada; y en el 2011 clientes que adquirieron mobiliario y equipos del restaurant.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****7. EDIFICIO DE PARQUEADEROS Y OTROS ACTIVOS FIJOS**

Al final del año de transición 2011, el movimiento de esta cuenta registrado en enero 1 del 2012, fue el siguiente:

FINAL AÑO DE TRANSICION	Saldos a dic-31-2011 NEC	Reavalúo de propiedades	Ajustes NIIF	Transferencia a Inventarios y reclasificac.	Saldos a ene-1-2012 según NIIF
			(US dólares)		
TERRENO	4.583	336.527	0	0	341.111
EDIFICIO:					
Área de parqueaderos	736.315	9.766	(506.708)	(3.995)	235.378
Depreciación acumulada	(508.006)		506.708	1.298	0
Subtotal edificio área de parqueaderos	228.309	9.766	0	(2.697)	235.378
Otros activos fijos:					
Muebles y equipos de restaurante	72.704		(61.563)	(11.142)	0
Maquinaria y equipo	20.579	20.579	(20.579)	0	20.579
Muebles y enseres	6.192	1.120	(4.929)	(1.263)	1.120
Equipos de computación	23.239	321	(763)	(34)	22.763
Equipos de seguridad	0	8.374	0	745	9.119
Depreciación acumulada	(105.773)	0	87.834	0	(17.941)
Subtotal otros activos fijos	16.941	30.394	0	(11.694)	35.640
Total	249.833	376.687	0	(14.391)	612.129

El avalúo catastral del terreno es US\$ 341.111, valor por el cual fue ajustado en enero 1 del 2012, causando superávit de US\$ 336.527, con ocasión de la preparación del balance de apertura según NIIF/PYME.

AÑO 2012	Saldos a ene-1-2012 según NIIF	Adiciones	Ventas y ajustes	Saldos a dic-31-2012 según NIIF
				(US dólares)
TERRENO	341.111			341.111
EDIFICIO:				
Área de parqueaderos	235.378			235.378
Depreciación acumulada	0	(7.846)		(7.846)
Subtotal edificio área de parqueaderos	235.378	(7.846)		227.532
Otros activos fijos:				
Maquinaria y equipo	20.579			20.579
Muebles y enseres	1.120			1.120
Equipos de computación	22.763	310	(200)	22.873
Equipos de seguridad	9.119	110		9.229
Depreciación acumulada	(17.941)	(5.793)	147	(23.587)
Subtotal otros activos fijos	35.640	(5.373)	(53)	30.214
Total	612.129	(13.219)	(53)	598.857

Venta de muebles y equipos de restaurante, corresponde a venta de los activos del Restaurant D'Olba que cerró sus operaciones en junio del 2011. Tales transacciones causaron pérdida neta en el año 2011 por US\$ 7.201. En el año 2012 el costo de activos vendidos fue US\$ 5.740. Ver nota 13, analítica de las ventas, costo neto y pérdida.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****8. INVERSIONES PERMANENTES**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, las inversiones permanentes han sido ajustadas con cargo o crédito a resultados por el método de participación al valor patrimonial proporcional (VPP) y están conformadas como sigue:

	Participación ..... % .....	Saldos a dic-31-11	Dividendos recibidos	Recuperación y ajuste	Ajuste VPP	Saldos a dic-31-12
(US dólares)						
Pasamanería S. A.	4,00	534.470	( 26.408)		( 555)	507.507
Hilos Látex S. A.	68,25	21.704		(21.704)		0
Mercantil Tosi S. A.	7,29	12.237	( 2.671)		3.190	12.756
Acquabianca S.A.	99,00	( 515 )		515		0
Total		567.896	( 29.079)	(21.189)	2.635	<u>520.263</u>

Pasamanería S.A. y Mercantil Tosi S.A.: en el año 2012 se recibieron dividendos, los cuales de conformidad con la NIC 27 fueron registrados con crédito a Inversiones; adicionalmente al 31 de diciembre del 2012 se efectuó el ajuste por el VPP.

Acquabianca S.A.; por resolución de Junta General Universal de Accionistas celebrada el 10 de noviembre del 2010, se acordó el proceso de disolución y liquidación anticipada de la Compañía, propietaria del Restaurant D'Olba, por lo cual la Administración de URI S.A. autorizó el castigo de la cuenta por cobrar acumulada desde años anteriores hasta por US\$ 163.619 con cargo a inversiones en acciones que era el monto negativo registrado a esa fecha.

Hilos Látex S.A.; mediante contrato de compraventa de maquinarias, equipos, herramientas e inventarios de la compañía con Dinabru Cía. Ltda., se ratifica la decisión de los accionistas de cerrar la empresa la cual desde febrero 10 del 2012 no está en operaciones. Por lo expuesto, la valoración de esta inversión en el 2011 consideró que Hilos Látex S.A. ya no es un negocio en marcha; y en el 2012 se concretó la venta de activos. El 28 de diciembre del 2012 URI S.A. recibió US\$ 21.704 por cancelación de su inversión. El trámite societario concluirá con la inscripción de la liquidación de la empresa en el Registrador Mercantil.

**9. IMPUESTO A LA RENTA Y RETENCIONES, NETO**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están conformadas como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
(US dólares)		
Impuesto a la renta del año 2012, neto de anticipo y retenciones, año 2011	51.722	20.692
IVA cobrado más retenciones de IVA	4.141	4.107
Retenciones de impuesto a la renta	<u>95</u>	<u>76</u>
Total	<u>55.958</u>	<u>24.875</u>

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****10. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, están conformados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Beneficios sociales	296	216
Otros pasivos, incluye honorarios y servicios básicos	<u>3.638</u>	<u>727</u>
Total	<u>3.934</u>	<u>943</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2012 y 2011, está representado por la cancelación del saldo anterior y la provisión al final del año del saldo que aparece a diciembre 31.

**11. CAPITAL SOCIAL**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011, el capital social está representado por 50.000 acciones nominativas y ordinarias de US\$ 1,00 cada una, conformado como sigue:

<u>Accionistas</u>	Participación (%)	(US dólares)
Inmobiliaria Santa Caterine	33,77	16.886
Inmobiliaria Betsabé S.A.	9,81	4.907
Tosi Holding S.A.	9,35	4.675
Sra. Beatriz Tosi de Molinari	6,01	3.005
Ing. Pietro Tosi Iñiguez	3,94	1.972
Otros accionistas, individualmente menores al 3%	<u>37,12</u>	<u>18.555</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>50.000</u>

**12. ARRIENDOS DE PARQUEADEROS**

Los ingresos por parqueaderos durante los años 2012 y 2011, fueron originados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Alquiler de parqueos (diario)	260.993	247.160
Arriendo de parqueos (mensual)	45.518	41.121
Venta de cupones y tarjetas	<u>169</u>	<u>72</u>
Total	<u>306.680</u>	<u>288.353</u>

**13. VENTA DE ACTIVOS FIJOS, COSTO NETO Y PERDIDA**

En concordancia con lo expuesto en la nota 7 (edificio y otros activos fijos), durante el año 2011, la Compañía efectuó venta de muebles y equipos de su propiedad que fueron utilizados en el negocio de su afiliada Acquabianca S.A. Esta venta de activos con su correspondiente costo neto de depreciación acumulada produjo el siguiente movimiento y resultados. En enero 1 del 2012, diversos activos fijos fueron transferidos a inventarios.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****13. VENTA DE ACTIVOS FIJOS, COSTO NETO Y PERDIDA (continuación)**

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Venta de activos fijos (inventarios en el 2012)	<u>8.593</u>	<u>26.055</u>
Costo de los activos fijos (inventarios en el 2012)	5.740	48.011
Depreciación acumulada, excluye deterioro de activos	0	( <u>14.755</u> )
Costo neto	<u>5.740</u>	<u>33.256</u>
Utilidad (pérdida) en venta	<u>2.853</u>	( <u>7.201</u> )

En el 2011 venta de activos incluye sistema de ventilación y plataforma facturado al condominio por US\$ 9.131, y otra venta (extractor) por US\$ 260.

**14. ARRIENDO DE LOCAL Y OTROS INGRESOS**

En los años 2012 y 2011 representa arriendo facturado a Banco Capital por US\$ 39.110 y US\$ 39.000 (13 meses), respectivamente; ingreso por publicidad por US\$ 9.897 (US\$ 7.336 año 2011) y otros ingresos por US\$ 6.184.

En los años 2012 y 2011, los ingresos por reembolsos de gastos de US\$ 11.075 y US\$ 14.244, respectivamente, corresponden a gastos efectuados en el condominio incluidos en la nota 13 por los mismos valores.

**15. GASTOS DE OPERACIÓN**

Los gastos de operación durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Cuotas de condominio	74.360	73.650
Depreciaciones	10.497	41.650
Servicios prestados	0	1.499
Servicios básicos y mantenimiento	9.143	16.164
Otros gastos operativos	2.327	3.038
Gastos a ser reembolsados (nota 14)	<u>11.075</u>	<u>14.244</u>
Total	<u>107.402</u>	<u>150.245</u>

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****16. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS**

Los gastos de administración durante los años 2012 y 2011, fueron causados como sigue:

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
	(US dólares)	
Servicios prestados	26.424	24.269
Depreciaciones	3.084	8.536
Amortizaciones	0	20.304
Impuestos y contribuciones	12.082	5.317
Sueldos y beneficios sociales	7.971	4.595
Publicidad	8.439	9.293
Otros gastos	<u>11.149</u>	<u>9.378</u>
Total	<u>69.149</u>	<u>81.692</u>

**17. IMPUESTO A LA RENTA**

Conforme a disposiciones legales y reglamentarias, principalmente resolución SRI 1071, la depuración de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta por el año 2012, fue efectuada, como sigue:

		<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A)	221.473	532.195
(-) Ingreso neto por ajuste VPP, no gravable		( 2.635 )	( 423.157 )
(+) Otros gastos no deducibles		<u>6.039</u>	<u>35.585</u>
Subtotal		224.877	144.623
Amortización de pérdidas		<u>0</u>	<u>( 13.472 )</u>
Base imponible		<u>224.877</u>	<u>131.151</u>
Impuesto a la renta, 23% 2012; 24% 2011	(B)	<u>( 51.722 )</u>	<u>( 31.476 )</u>
Utilidad neta (A-B)		<u>168.813</u>	<u>500.719</u>

Mediante Resolución SRI 1071 (Sup. R.O. 740 de enero 8 del 2003), el Servicio de Rentas Internas (SRI), dispuso que para efectos de presentación del informe de obligaciones tributarias del año 2012, cuyo plazo de presentación es hasta el 31 de julio del 2013, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. A la fecha la Compañía mantiene en proceso la preparación de dicha información que contiene entre otros asuntos la determinación de la base imponible para el cálculo del impuesto a la renta.

**UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012 Y 2011****18. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS**

Al 31 de diciembre del 2012 y 2011 y durante esos años, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas fueron efectuadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros como resumimos a continuación:

	<u>Notas</u>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
		(US dólares)	
Inversiones temporales	5	314.000	647.541
Cuentas por cobrar	6	20.350	45.314
Dividendos por cobrar	6	8.803	0
Dividendos recibidos	8	20.276	0
Intereses ganados	5	30.365	37.823
Venta de activos fijos del restaurant	7	0	2.232

**19. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre del 2012, no existen activos ni pasivos contingentes que la Administración los conozca y requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros.

**20. EVENTOS POSTERIORES**

La Administración de la Compañía considera que entre diciembre 31 del 2012 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo 11 del 2013 (fecha de culminación de la auditoría externa), no existen hechos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación a los estados financieros.