

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.

INFORME SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS
POR LOS AÑOS TERMINADOS
EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012



Consultores Morán Cedillo Cía Ltda.

Audidores Independientes

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.
ESTADOS FINANCIEROS Y NOTAS EXPLICATIVAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

<u>ÍNDICE</u>	<u>Pág.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 4
Estados de situación financiera	5
Estados de resultados integral – por función	6
Estados de cambios en el patrimonio de los accionistas	7
Estados de flujos de efectivo	8-9
Notas a los estados financieros:	10
1. Actividad de la compañía	10
2. Resumen de principales políticas contables	10
2.1 Bases de presentación	10
2.2 Flujos de efectivo	10
2.3 Declaración de cumplimiento	11
2.4 Estimaciones y juicios contables	11
2.5 Nuevas normas e interpretaciones emitidas	11
2.6 Inversiones temporales	11
2.7 Documentos y cuentas por cobrar	12
2.8 Propiedades y equipos	12
2.9 Revalorización de inmueble	12
2.10 Inversiones en otras compañías	12
2.11 Reserva legal	12
2.12 Reserva de capital	12
2.13 Resultados acumulados	12
2.14 Impuesto a la renta	13
2.15 Alquiler y arriendos de parqueaderos	13
2.16 Cambios en el poder adquisitivo de la moneda nacional	13
3. Efectivo y equivalentes al efectivo	13
4. Inversiones temporales	14
5. Documentos y cuentas por cobrar	14-15
6. Edificio de parqueaderos y otros activos fijos	15
7. Inversiones Permanentes	16
8. Impuesto a la renta y retenciones	16
9. Gastos acumulados por pagar	16
10. Capital social	17
11. Arriendos de parqueaderos	17
12. Venta de inventario y activos fijos, costo neto y resultado	17
13. Arriendo de local comercial y otros ingresos	18
14. Gastos de operación	18
15. Gastos de administración y ventas	18-19
16. Impuesto a la renta	19
17. Principales saldos y transacciones entre partes relacionadas	19
18. Activos y pasivos contingentes	19
19. Eventos posteriores	19

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 los estados de situación financiera adjuntos de **UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas 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.

Responsabilidad del Auditor

3. 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 de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.

Opinión

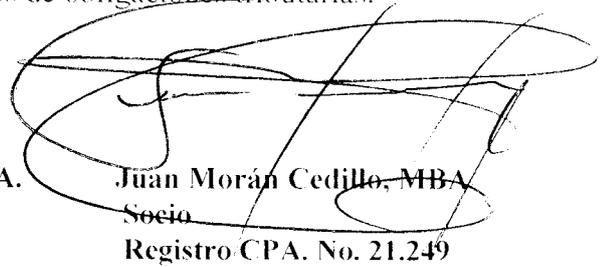
4. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos, presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**, al 31 de diciembre del 2013 y 2012, los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para las PYMES.

Informe sobre otros requisitos legales y reguladores

5. De acuerdo con disposiciones tributarias, el informe sobre cumplimiento de obligaciones tributarias del año fiscal 2013, será presentado por separado hasta el 31 de julio del 2014, conjuntamente con los anexos exigidos por el SRI, consecuentemente las provisiones tributarias registradas podrían tener cambios como resultado de las conciliaciones que pueda realizar la Compañía en los diversos cuadros y anexos de obligaciones tributarias.



HLB - CONSULTORES MORAN CEDILLO CIA. LTDA.
RNAE - No. 0258



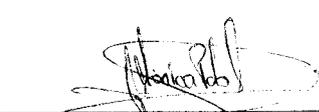
Juan Morán Cedillo, MBA
Socio
Registro CPA. No. 21.249

Cuenca, marzo 21 del 2014

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
ACTIVOS CORRIENTES			
Efectivo en caja y bancos	3	8.340	47.738
Inversiones temporales	4	358.436	314.000
Documentos y cuentas por cobrar	5	40.535	49.516
Inventarios		5.869	11.315
Impuestos anticipados y retenciones		<u>20.427</u>	<u>12.696</u>
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>433.607</u>	<u>435.265</u>
PROPIEDADES:			
	6		
Terrenos		341.111	341.111
Edificio de parqueaderos		224.485	227.532
Activos fijos, otros		<u>26.929</u>	<u>30.214</u>
Total Propiedades		<u>592.525</u>	<u>598.857</u>
INVERSIONES PERMANENTES	7	<u>531.106</u>	<u>520.263</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.557.238</u>	<u>1.554.385</u>
<u>PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
PASIVOS			
Cuentas por pagar		6.708	6.931
Impuesto a la renta y retenciones	8	50.654	55.958
Gastos acumulados por pagar	9	<u>2.959</u>	<u>3.934</u>
TOTAL PASIVOS		<u>60.321</u>	<u>66.823</u>
<u>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</u>			
Capital social	10	50.000	50.000
Reservas		990.607	990.856
Superávit por revalorización, neto de absorción pérdidas		276.955	276.955
Utilidad neta del periodo		<u>179.355</u>	<u>169.751</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.496.917</u>	<u>1.487.562</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS		<u>1.557.238</u>	<u>1.554.385</u>

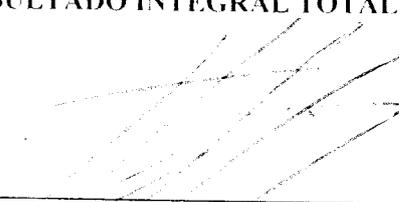

 Ing. Augusto Tosi León
 Gerente General

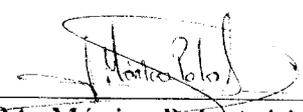

 CBA. Mónica Polo Asitimbay
 Contadora General

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 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
INGRESOS:		(US dólares)	
Arriendo de parqueaderos	11	272.583	306.680
Intereses ganados		19.594	30.365
Ajustes a inversiones permanentes (VPP)	7	13.960	2.635
Venta de activos fijos (inventario)	12	4.318	8.593
Arriendo local comercial	13	39.658	39.110
Reembolsos de gastos	13	15.948	11.075
Otros ingresos	13	9.583	5.306
Total ingresos		<u>375.644</u>	<u>403.764</u>
COSTOS Y GASTOS :			
Gastos de operación condominio	14	97.256	107.402
Gastos de administración	15	46.046	69.149
Costo de activos fijos e inventarios vendidos	12	5.054	5.740
Total costos y gastos		<u>148.356</u>	<u>182.846</u>
UTILIDAD ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA		227.288	221.473
Impuesto a la renta	16	(47.933)	(51.722)
UTILIDAD NETA		179.355	169.751
OTRO RESULTADO INTEGRAL:			
Ajuste cuenta por cobrar a Hilos Látex S.A.		0	(61.891)
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		<u>179.355</u>	<u>107.860</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 CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

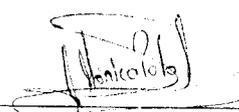
	Capital social	Reservas Legal y facultativa	Reservas de capital	Superávit	Revalorización por	Result. acumul. adopción NIIF.	Resultados del período	Total Patrimonio
					(US dolares)			
Saldos a enero 1 del 2012, según NIIF	50.000	30.009	960.128		373.481	(993)	467.077	1.879.702
Apropiación de reserva facultativa		719					(719)	0
Dividendo pagado							(500.000)	(500.000)
Ajuste cuenta por cobrar a Hilos Látex S.A.					(61.891)		33.642	(61.891)
Compensación de pérdidas año 2009					(33.642)		169.751	0
Utilidad neta								169.751
Saldos a diciembre 31, 2012	50.000	30.728	960.128		277.948	(993)	169.751	1.487.562
Pago de dividendos		(249)				993	(169.751)	(170.000)
Transferencia							179.355	179.355
Utilidad neta								179.355
Saldos a diciembre 31, 2013	50.000	30.479	960.128		276.955	0	179.355	1.496.917


Ang. Augusto Tosi León
Gerente General


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora General

Ver notas a los estados financieros

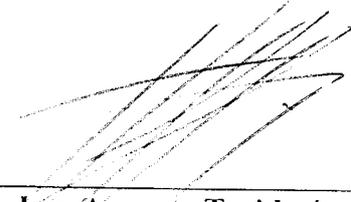
UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES - METODO DIRECTO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE OPERACION</u>		(US dólares)	
Efectivo recibido de clientes y otros		389.838	397.763
Efectivo pagado por costos, gastos e impuestos, neto		(203.454)	(245.730)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>186.384</u>	<u>152.033</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE INVERSION</u>			
Dividendos recibidos, Pasamanería 2012 y Mercantil Tosi	7	3.116	29.079
Acciones de Hilos Látex, liquidación		0	21.704
Venta de activos fijos	12	188	111
Adquisición de activos fijos, neto	6	(6.133)	(440)
Efectivo neto provisto (utilizado) por actividades de inversión		<u>(2.829)</u>	<u>50.454</u>
<u>FLUJO DE CAJA POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Inversiones temporales (préstamos), compañías relacionadas	4	(44.436)	(333.541)
Cuentas por cobrar, compañías relacionadas, neto		(8.517)	5.074
Pago de dividendos		(170.000)	(500.000)
Efectivo neto utilizado por actividades de financiamiento		<u>(222.953)</u>	<u>(161.385)</u>
Aumento (disminución) neto del efectivo		(39.398)	41.102
Caja al inicio del año (s)		<u>47.738</u>	<u>6.636</u>
Caja al final del año (s)	3	<u>8.340</u>	<u>47.738</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 2013 Y 2012**

	<u>NOTAS</u>	<u>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
UTILIDAD NETA		179.355	169.751
AJUSTES PARA CONCILIAR LA UTILIDAD CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE OPERACION			
Cuentas por cobrar a Hilos Látex, ajuste		0	(61.891)
Depreciación	6	12.517	13.581
Amortizaciones		0	(71)
Ajuste al VPP de inversiones en acciones, neto	5	(13.960)	(2.635)
Pérdida neta en venta de activos fijos, neto 2011		(240)	5.740
Provisión impuesto a la renta, saldo por pagar	12	28.319	39.969
Pérdida por incobrabilidad de asociada		<u>0</u>	<u>515</u>
Subtotal		<u>205.991</u>	<u>164.959</u>
<u>CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS OPERATIVOS</u>			
Sobregiro bancario, contable		0	(5.427)
Disminución de otras cuentas por cobrar, neto		17.498	21.598
Disminución en inventarios		5.446	3.263
Aumento en impuestos anticipados		(7.731)	(12.072)
Disminución en cuentas por pagar		(223)	(2.640)
Aumento (disminución) en gastos acumulados por pagar		(975)	2.991
Disminución en impuestos y retenciones por pagar		(33.622)	(20.639)
Subtotal		<u>(19.607)</u>	<u>(12.926)</u>
EFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>186.384</u>	<u>152.033</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 2013 Y 2012

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 m². Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía es propietaria de 114 parqueos y del local comercial, los otros parqueos fueron vendidos en años anteriores.

Actualmente la Compañía no mantiene inversiones en acciones en porcentajes importantes superior al 20%, ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, y sus principales accionistas son los indicados en la nota 10.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2013 ha sido autorizada por la Administración de la Compañía en marzo 10 del 2014 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas hasta el 31 de marzo del 2014.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación.- Los estados financieros de URI S.A. comprenden: los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados en los años 2012 y 2013 de acuerdo con NIIF/PYMES.

2.2 Flujos de efectivo.- Incluye únicamente saldos de caja y bancos; por cuanto las inversiones temporales son realizadas en compañías relacionadas y son generalmente renovables.

2.3 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de URI S.A. 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, fueron 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.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

- 2.4 Estimaciones y juicios contables.- Las estimaciones y los supuestos utilizados son revisadas en forma continua por la Administración considerando la información disponible sobre los hechos analizados. 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 las notas adjuntas.

- 2.5 Nuevas normas e interpretaciones emitidas.- A continuación se indican las nuevas normas e interpretaciones aplicables a la compañía, emitidas pero que no se encontraban en vigencia a la fecha de emisión de los estados financieros de URI S.A.

Nuevas normas e interpretaciones		Modificaciones	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIC 19	Beneficios a los empleados	Cambia significativamente el reconocimiento y la valoración del gasto por pensiones definidas	Enero 1 del 2014
NIC 39	Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición	Norma parcialmente revisada; en transición hasta aplicar NIIF 9.	Enero 1 del 2014
NIIF 9	Instrumentos financieros	En noviembre de 2013 el IASB añadió a la NIIF 9 los requerimientos relacionados con la contabilidad de coberturas.	Se determinará cuando se finalicen las fases pendientes

Mejoras a las NIIF: Corresponde a una serie de mejoras, necesarias pero no urgentes, que modifican las siguientes normas: NIIF 2, NIIF 3, NIIF 8, NIIF 9, NIIF 13, NIC 16, NIC 24, NIC 37, NIC 38, NIC 39, NIC 40. Su aplicación es para períodos anuales iniciados en o después del 01 de julio del 2014.

La Administración ha concluido que la aplicación anticipada de tales normas e interpretaciones no tendrían un impacto significativo en los estados financieros de URI S.A.

Las políticas de contabilidad más importantes se resumen a continuación:

- 2.6 Inversiones temporales.- Representan inversiones en Compañías relacionadas a través de documentos a corto plazo hasta 90 días, generalmente renovables y registradas al costo.
- 2.7 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.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

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 m². Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 la Compañía es propietaria de 114 parqueos y del local comercial, los otros parqueos fueron vendidos en años anteriores.

Actualmente la Compañía no mantiene inversiones en acciones en porcentajes importantes superior al 20%, ni ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora, operando como una sola unidad de negocios. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores, y sus principales accionistas son los indicados en la nota 10.

La emisión de sus estados financieros correspondiente al ejercicio económico 2013 ha sido autorizada por la Administración de la Compañía en marzo 10 del 2014 y serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas hasta el 31 de marzo del 2014.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

2.1 Bases de presentación.- Los estados financieros de URI S.A. comprenden: los estados de situación financiera, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio de los accionistas y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2013 y 2012. Estos estados financieros han sido preparados en los años 2012 y 2013 de acuerdo con NIIF/PYMES.

2.2 Flujos de efectivo.- Incluye únicamente saldos de caja y bancos; por cuanto las inversiones temporales son realizadas en compañías relacionadas y son generalmente renovables.

2.3 Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros de URI S.A. 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, fueron 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.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)

- 2.8 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%

- 2.9 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.
- 2.10 Inversiones en otras compañías.- Representan acciones que están registradas por el método de participación (NIC 28) 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.
- 2.11 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.
- 2.12 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.
- 2.13 Resultados acumulados.- Con la implementación de las NIIF y de acuerdo con instrucciones del Organismo de Control, esta cuenta incluye tres componentes: a) el superávit por revalorización, b) el ajuste por aplicación de las NIIF; y c) los resultados del ejercicio.
- 2.14 Impuesto a la renta.- El Código Orgánico de la Producción y la Ley de Régimen Tributario Interno, establecieron la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades a partir del año 2013 (23% para el 2012). 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.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (continuación)**

2.15 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.

2.16 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>
2009	4,31
2010	3,33
2011	5,41
2012	4,16
2013	2,70

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 están compuestos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Caja	400	3.102
Banco Capital S.A.	3.462	8.324
Produbanco S.A.	4.478	36.307
Cooperco	<u>0</u>	<u>5</u>
Total	<u>8.340</u>	<u>47.738</u>

4. INVERSIONES TEMPORALES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, corresponden a inversiones en las siguientes compañías relacionadas:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Pasamanería S.A.	316.936	314.000
Ramila S.A.	<u>41.500</u>	<u>0</u>
Total	<u>358.436</u>	<u>314.000</u>

Pasamanería S.A.; inversiones a 90 días plazo e interés promedio anual del 5,50% (7% en el 2012). En los años 2013 y 2012, generaron interés del 7% anual (US\$ 20.550 y US\$ 30.665 respectivamente).

Ramila S.A.; inversión concedida en noviembre de 2013 a 180 días plazo e interés del 5,75%; generó interés por US\$ 358 en el año 2013.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****5. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están compuestos como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Compañías relacionadas:		
Condominio Tosi	13.548	2.208
Martina Olba S.A.	7.667	14.816
Pasamanería S.A.	<u>7.652</u>	<u>3.326</u>
Subtotal	28.867	20.350
Dividendos por cobrar a Pasamanería (3ra. cuota)	0	8.803
Arriendos por cobrar	104	2.811
Deudores varios	1.637	12.943
Intereses por cobrar	2.585	3.541
Préstamos a terceros	7.262	0
Otras cuentas por cobrar	<u>80</u>	<u>1.068</u>
Total	<u>40.535</u>	<u>49.516</u>

Los dividendos por cobrar a Pasamanería S.A. que corresponden a la tercera cuota año 2011, fueron cobrados en febrero del 2013.

Préstamos a terceros; incluye préstamos a empleados y gerentes del grupo de empresas relacionadas.

6. EDIFICIO DE PARQUEADEROS Y OTROS ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre del 2012, los saldos de las cuentas de propiedades y equipos, fue el siguiente:

<u>AÑO 2012</u>	<u>Saldos a ene.1/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y ajustes</u>	<u>Saldos a dic.31/2012</u>
	(US dólares)			
TERRENO	<u>341.111</u>			<u>341.111</u>
EDIFICIO:				
Área de parqueaderos	235.378			235.378
Depreciación acumulada	<u>0</u>	(7.846)		(7.846)
Subtotal edificio área de parqueaderos	<u>235.378</u>	(7.846)		<u>227.532</u>
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	<u>35.640</u>	(5.373)	(53)	<u>30.214</u>
Total	<u>612.129</u>	(13.219)	(53)	<u>598.857</u>

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

6. EDIFICIO DE PARQUEADEROS Y OTROS ACTIVOS FIJOS (continuación)

Al 31 de diciembre del 2013, los saldos de las cuentas de propiedades y equipos, fue el siguiente:

<u>AÑO 2013</u>	<u>Saldos a dic-31/2012</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ventas y ajustes</u>	<u>Saldos a dic-31/2013</u>
		(US dólares)		
TERRENO	<u>341.111</u>			<u>341.111</u>
EDIFICIO:				
Área de parqueaderos	235.378	4.880		240.259
Depreciación acumulada	<u>(7.846)</u>	<u>(7.928)</u>		<u>(15.774)</u>
Subtotal edificio área de parqueaderos	<u>227.532</u>	<u>(3.048)</u>		<u>224.485</u>
Otros activos fijos:				
Maquinaria y equipo	20.579			20.579
Muebles y enseres	1.120			1.120
Equipos de computación	22.873	1.092	(1.281)	22.683
Equipos de seguridad	9.229	161		9.390
Depreciación acumulada	<u>(23.587)</u>	<u>(4.589)</u>	<u>1.333</u>	<u>(26.842)</u>
Subtotal otros activos fijos	<u>30.214</u>	<u>(3.336)</u>	<u>52</u>	<u>26.929</u>
Total	<u>598.857</u>	<u>(6.384)</u>	<u>52</u>	<u>592.525</u>

7. INVERSIONES PERMANENTES

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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:

	<u>Participación %</u>	<u>Saldos a dic-31-12</u>	<u>Dividendos recibidos</u>	<u>Ajuste VPP</u>	<u>Saldos a dic-31-13</u>
		(US dólares)			
Pasamanería S. A.	4,001%	507.507	0	11.678	519.185
Mercantil Tosi S. A.	7,29%	<u>12.756</u>	<u>(3.116)</u>	<u>2.282</u>	<u>11.922</u>
Total		<u>520.263</u>	<u>(3.116)</u>	<u>13.960</u>	<u>531.107</u>

Mercantil Tosi S.A.; en los años 2013 y 2012 se recibieron dividendos, los cuales de conformidad con la NIC 28 fueron registrados con crédito a Inversiones; adicionalmente al 31 de diciembre del 2013 y 2012, en Pasamanería S.A. y Mercantil Tosi S.A. se efectuó el ajuste por el VPP.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****8. IMPUESTO A LA RENTA Y RETENCIONES**

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están conformadas como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Impuesto a la renta causado, antes de deducción de anticipo y retenciones.	47.933	51.722
IVA cobrado más retenciones de IVA	2.645	4.141
Retenciones de impuesto a la renta	<u>76</u>	<u>95</u>
Total	<u>50.654</u>	<u>55.958</u>

9. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, están conformados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Beneficios sociales	330	296
Otros pasivos, incluye honorarios y servicios básicos	<u>2.629</u>	<u>3.639</u>
Total	<u>2.959</u>	<u>3.934</u>

El movimiento de los beneficios sociales durante los años 2013 y 2012, está representado por la cancelación del saldo anterior y la provisión al final del año del saldo que aparece a diciembre 31.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012, 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 Toside Molinari	6,01	3.005
Ing. Pietro Tosi Iñiguez	3,99	1.996
Otros accionistas, individualmente menores al 3%	<u>37,12</u>	<u>18.531</u>
Total	<u>100,00</u>	<u>50.000</u>

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012****11. ARRIENDOS DE PARQUEADEROS**

Los ingresos por parqueaderos durante los años 2013 y 2012, fueron originados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Alquiler de parqueos	249.466	260.993
Arriendo de parqueos	23.073	45.518
Venta de cupones y tarjetas	<u>44</u>	<u>169</u>
Total	<u>272.583</u>	<u>306.680</u>

12. VENTA DE INVENTARIO Y ACTIVOS FIJOS, COSTO NETO Y RESULTADO

En los años 2013 y 2012, la Compañía continuó realizando venta de activos (inventarios/URI) que pertenecían al Restaurant D`Olba negocio de la afiliada Acquabianca S.A; que operó hasta el año 2011; y equipos de computación propiedad de URI. La venta de activos inventarios y activos fijos con su correspondiente costo neto de depreciación acumulada produjo el siguiente movimiento y resultados.

La venta de inventarios y activo fijo se detalla como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Venta de inventarios y activos fijos	<u>4.318</u>	<u>8.593</u>
Costo de los activos vendidos	6.056	5.740
Depreciación acumulada (equipo)	(1.281)	-
Costo neto	<u>4.775</u>	<u>5.740</u>
Utilidad (pérdida) en venta	<u>(457)</u>	<u>2.853</u>

13. ARRIENDO DE LOCAL COMERCIAL Y OTROS INGRESOS

Arriendos.- en los años 2013 y 2012; representan arriendo facturado a Banco Capital por US\$ 39.658 y US\$ 39.110, respectivamente;

Otros ingresos, corresponden a publicidad por US\$ 8.007 (US\$ 9.897 año 2012) y otros ingresos por US\$ 1.577.

Reembolso de gastos.- en los años 2013 y 2012, los ingresos por reembolsos de gastos de US\$ 15.948 y US\$ 11.075, respectivamente, corresponden a gastos efectuados en el condominio incluidos en la nota 14 por los mismos valores.

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

14. GASTOS DE OPERACIÓN

Los gastos de operación durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Cuotas de condominio	59.072	74.360
Depreciaciones	9.361	10.497
Servicios básicos y mantenimiento	8.175	9.143
Otros gastos operativos	4.700	2.327
Gastos a ser reembolsados (nota 13)	<u>15.948</u>	<u>11.075</u>
Total	<u>97.256</u>	<u>107.402</u>

15. GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS

Los gastos de administración durante los años 2013 y 2012, fueron causados como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Servicios prestados	17.441	26.424
Depreciaciones	3.104	3.084
Impuestos y contribuciones	14.120	12.082
Sueldos y beneficios sociales	5.396	7.971
Publicidad	1.034	8.439
Otros gastos	<u>4.951</u>	<u>11.149</u>
Total	<u>46.046</u>	<u>69.149</u>

16. 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 2013, fue efectuada, como sigue:

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(US dólares)	
Utilidad del ejercicio	(A) 227.288	221.473
(-) Ingreso neto por ajuste VPP, no gravable	(13.960)	(2.635)
(+) Otros gastos no deducibles	<u>4.547</u>	<u>6.039</u>
Base imponible	<u>217.875</u>	<u>224.877</u>
Impuesto a la renta, 22% 2013; 23% 2012	(B) (<u>47.933</u>)	(<u>51.722</u>)
Utilidad neta (A-B)	<u>179.355</u>	<u>169.751</u>

UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012**

16. IMPUESTO A LA RENTA (continuación)

Mediante Resolución NAC-DGERCGC10-00139 de abril 26 del 2010, el Servicio de Rentas Internas (SRI) resolvió que los informes anuales sobre cumplimiento de obligaciones tributarias sean presentados hasta el 31 de julio del año siguiente. Por lo expuesto, todas las sociedades obligadas a tener auditoría externa, deberán presentar oportunamente a los auditores externos para su revisión, los anexos y cuadros referentes a información tributaria conforme a instructivo y formatos proporcionados por el SRI. URI S.A. preparará dichos cuadros y anexos luego de presentar la declaración anual de impuesto a la renta del año 2013.

17. PRINCIPALES SALDOS Y TRANSACCIONES ENTRE PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre del 2013 y 2012 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>2013</u>	<u>2012</u>
		(US dólares)	
Inversiones temporales	4	358.436	314.000
Cuentas por cobrar	5	28.867	20.350
Dividendos por cobrar	5	0	8.803
Dividendos recibidos	7	3.117	20.276
Intereses ganados	4	20.550	30.365

18. ACTIVOS Y PASIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre del 2013, no existen activos ni pasivos contingentes que la Administración los conozca y requieran ajustes o revelaciones en los estados financieros.

19. EVENTOS POSTERIORES

La Administración de la Compañía considera que entre diciembre 31 del 2013 (fecha de cierre de los estados financieros) y marzo 21 del 2014 (fecha de culminación de la auditoría externa), no existen hechos posteriores significativos que requieran ajustes o revelación a los estados financieros.
