



URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
LOS ESTADOS FINANCIEROS AUDITADOS**

**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

CUENCA: Av. Ordóñez Lasso, Edificio Palermo, oficina No. 2 (frente al Hotel Oro Verde) · teléfonos: (5937) 4101116 / 410 1118

E-mail: info@bestpointauditores.com

LOJA: José Félix de Valdivieso 15-32 y 18 de Noviembre, quinto piso · telf.: (5937) 2574 977; **E-mail:** info_loja@bestpointauditores.com

Website: www.bestpointauditores.com

IAPA is a Limited Company registered in England & Wales. Registered No. 05166917, Website: www.iapa.net

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de **URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y 2015, y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio, y de flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera de **URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A.**, al 31 de diciembre de 2016 y 2015, así como sus resultados y flujos de efectivo por los años que terminaron en esas fechas, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de conformidad con el Código de Ética del Contador Ecuatoriano emitido por el Instituto de Investigaciones Contables del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las NIIF para las PYMES, y del control interno que la Administración consideró necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de valorar la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha, revelando, según

CUENCA: Av. Ordóñez Lasso. Edificio Palermo, oficina No. 2 (frente al Hotel Oro Verde) · teléfonos: (5937) 4101116 / 410 1118

E-mail: info@bestpointauditores.com

LOJA: José Félix de Valdivieso 15-32 y 18 de Noviembre, quinto piso · telf.: (5937) 2574 977; **E-mail:** info_loja@bestpointauditores.com

Website: www.bestpointauditores.com

IAPA is a Limited Company registered in England & Wales. Registered No. 05166917. Website: www.iapa.net

corresponda, los asuntos relacionados y utilizando el principio contable de negocio en marcha a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados de la administración de la Compañía son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando ésta exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y son consideradas materiales si, individualmente o en conjunto, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios tomen basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantuvimos una actitud de escepticismo profesional durante la auditoría; nosotros también:

- Identificamos y evaluamos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error; diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a esos riesgos y, obtuvimos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que aquella resultante de un error, ya que el fraude involucra colusión, falsificación, omisiones deliberadas, distorsión, o elusión del control interno.
- Obtuvimos un conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar los procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.
- Evaluamos lo apropiado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables, y las revelaciones realizadas por la Administración.
- Nuestra responsabilidad también fue, concluir sobre lo apropiado del uso por parte de la Administración, de las bases contables de negocio en marcha y, con base en la evidencia obtenida, concluimos que no existe una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como un negocio en marcha. Nuestras conclusiones se

CUENCA: Av. Ordóñez Lasso. Edificio Palermo, oficina No. 2 (frente al Hotel Oro Verde) • teléfonos: (5937) 4101116 / 410 1118

E-mail: info@bestpointaudidores.com

LOJA: José Félix de Valdivieso 15-32 y 18 de Noviembre, quinto piso • telf.: (5937) 2574 977; **E-mail:** info_loja@bestpointaudidores.com

Website: www.bestpointaudidores.com

IAPA is a Limited Company registered in England & Wales. Registered No. 05166917, Website: www.iapa.net

basan en la evidencia de auditoría hasta la fecha de nuestro informe; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Compañía no pueda continuar como un negocio en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que expresen una presentación razonable.

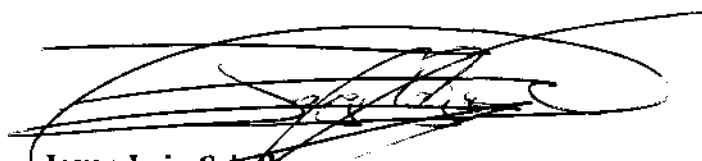
Nos comunicamos con los encargados del Gobierno de **URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas en el control interno que identificamos durante la auditoría, si las hubiere.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestros informes sobre: deficiencias en el control interno y cumplimiento de las obligaciones tributarias por el ejercicio económico que terminó el 31 de diciembre de 2016, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

SC - RNAE - 737



Jorge Loja Criollo
Socio
Registro CPA. No. 25.666



Marlene Guallpa Uchupailla
Supervisora
Registro CPA. No. 35.657

Cuenca, 17 de febrero de 2017

31 de marzo de 2017, ajuste de inversiones al VPP

CUENCA: Av. Ordóñez Lasso, Edificio Palermo, oficina No. 2 (frente al Hotel Oro Verde) • teléfonos: (5937) 4101116 / 410 1118

E-mail: info@bestpointauditores.com

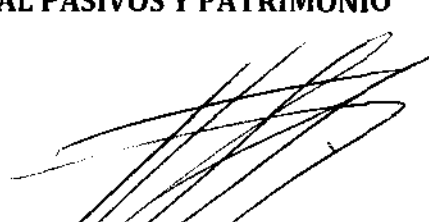
LOJA: José Félix de Valdivieso 15-32 y 18 de Noviembre, quinto piso • telf.: (5937) 2574 977; **E-mail:** info_loja@bestpointauditores.com

Website: www.bestpointauditores.com

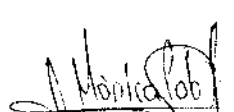
IAPA is a Limited Company registered in England & Wales. Registered No. 05166917, Website: www.iapa.net

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	NOTAS	2016	2015
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo	4	6.563	49.093
▪ Cuentas y documentos por cobrar	5	471.864	442.459
Inventarios		527	553
Impuestos y pagos anticipados	6	<u>18.089</u>	<u>23.448</u>
Total activos corrientes		497.043	515.553
Propiedades, maquinarias y equipos	7	718.283	664.779
Inversiones en asociadas	8	484.859	493.157
Otros activos no corrientes		<u>284</u>	<u>0</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>1.700.469</u>	<u>1.673.489</u>
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores y cuentas por pagar	9	49.743	22.147
Beneficios de empleados corriente	10	298	293
Impuestos y retenciones por pagar		<u>35.818</u>	<u>54.246</u>
Total pasivos corrientes		85.859	76.686
Impuesto a la renta diferido		<u>9.455</u>	<u>10.344</u>
TOTAL PASIVOS		<u>95.314</u>	<u>87.030</u>
PATRIMONIO			
Capital social	11	50.000	50.000
Reservas	11	994.518	994.518
Otro resultado integral		427.831	362.844
Resultados acumulados		<u>132.806</u>	<u>179.097</u>
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.605.155</u>	<u>1.586.459</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.700.469</u>	<u>1.673.489</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente

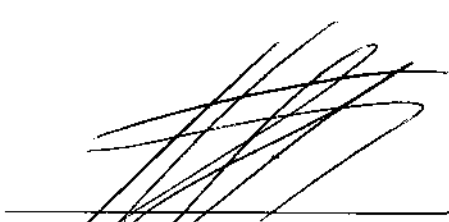


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

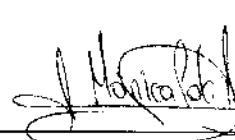
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRAL****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	<u>NOTAS</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
		<u>(US dólares)</u>	
ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	12	211.479	288.665
Ajuste en inversiones permanentes	8	(8.298)	1.511
Ingresos por rendimientos financieros	13	<u>26.735</u>	<u>22.761</u>
Total ingresos		229.916	312.937
Gastos operativos:			
Gastos de administración	14	(94.464)	(84.954)
Gastos de ventas		<u>0</u>	<u>(254)</u>
Utilidad operativa		135.452	227.729
Gastos financieros		(205)	(131)
Otros gastos		(24.174)	(20.667)
Otros ingresos	13	<u>26.201</u>	<u>22.265</u>
Utilidad antes de deducciones		137.274	229.196
Impuesto a la renta	15	(<u>33.565</u>)	(<u>50.099</u>)
Utilidad neta por actividades ordinarias		<u>103.709</u>	<u>179.097</u>
Otro resultado integral		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>103.709</u>	<u>179.097</u>
Utilidad básica por acción		<u>2.07</u>	<u>3.52</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente



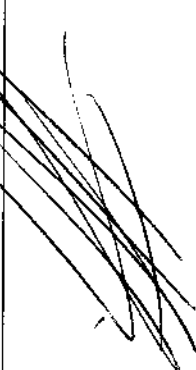
CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.

**ESTADOS DE EVOLUCIÓN DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	Capital social	legal	Reservas facultativa	de capital (US dólares)	Superávit por revaluación	Resultados acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2014	50.000	30.009	4.825	960.128	362.844	149.556	1.557.362
Dividendos pagados			(444)			(149.556)	(150.000)
Resultado integral total						<u>179.097</u>	<u>179.097</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2015	50.000	30.009	4.381	960.128	362.844	179.097	1.586.459
Dividendos pagados						(150.000)	(150.000)
Revaluación de terreno					64.987		64.987
Resultado integral total						<u>103.709</u>	<u>103.709</u>
Saldos al 31 de diciembre de 2016	<u>50.000</u>	<u>30.009</u>	<u>4.381</u>	<u>960.128</u>	<u>427.831</u>	<u>132.806</u>	<u>1.605.155</u>

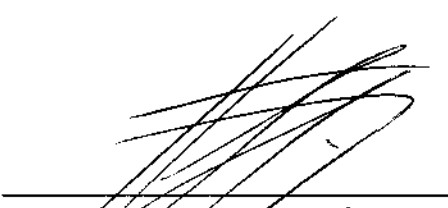

Ing. Augusto Tosi León
Gerente General


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora General

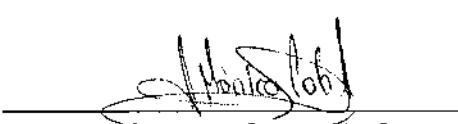
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO – MÉTODO DIRECTO
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	NOTAS	2016	2015
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		(US dólares)	
Efectivo recibido de clientes		186.241	284.934
Efectivo recibido por otros conceptos		52.936	45.026
Efectivo pagado a proveedores y otros		(74.583)	(85.473)
Pago de impuesto a la renta	15	(50.988)	(46.717)
Efectivo pagado por gastos financieros		(<u>205</u>)	(<u>131</u>)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>113.401</u>	<u>197.639</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Préstamos a compañías relacionadas		(4.095)	(38.372)
Compra de equipos	7	(1.483)	0
Compra de activos intangibles		(353)	0
Dividendos recibidos		<u>0</u>	<u>14.852</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		(<u>5.931</u>)	(<u>23.520</u>)
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Pago de dividendos		(<u>150.000</u>)	(<u>150.000</u>)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		(<u>150.000</u>)	(<u>150.000</u>)
Variación neta del efectivo		(42.530)	24.119
Efectivo al inicio del año		<u>49.093</u>	<u>24.974</u>
Efectivo al final del año	4	<u>6.563</u>	<u>49.093</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente

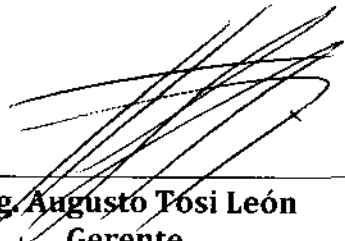


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO****CONCILIACIÓN DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL CON EL EFECTIVO NETO PROVISTO
EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	NOTAS	2016	2015
		(US dólares)	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		103.709	179.097
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Depreciaciones	7	12.966	12.825
Amortizaciones		69	0
Provisión impuesto a la renta	15	33.565	50.099
Ajuste valor patrimonial proporcional	8	8.298	(1.511)
Otros ajustes netos		<u>0</u>	<u>(12)</u>
Subtotal		<u>158.607</u>	<u>240.498</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
Aumento en cuentas por cobrar a clientes		(25.238)	(3.731)
Disminución en inventarios		26	79
Disminución (Aumento) en impuestos, pagos anticipados y otras cuentas por cobrar		5.286	(994)
Aumento en proveedores y cuentas por pagar		27.596	8.357
Aumento en beneficios de empleados corriente		5	17
Pago de impuesto a la renta		(50.988)	(46.717)
(Disminución) Aumento en impuestos y retenciones por pagar		<u>(1.893)</u>	<u>130</u>
Subtotal		<u>(45.206)</u>	<u>(42.859)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>113.401</u>	<u>197.639</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente



CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

1. ENTIDAD QUE REPORTA

URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A., (la Compañía) fue constituida el 17 de julio de 1991, en la ciudad de Cuenca - Ecuador. Su objeto social principal es realizar inversiones a nombre propio en acciones y participaciones en compañías, empresas y demás entes comerciales existentes o por constituirse en y participaciones en compañías, empresas y demás entes comerciales existentes o a 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.

URI S. A., es propietaria del edificio "Parqueadero 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 Parqueadero Tosi, 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 de 2016 y 2015 la Compañía es propietaria de 114 parqueos y del local comercial, los otros parqueos fueron vendidos en años anteriores. A partir de julio de 2013 el parqueadero es alquilado al Condominio Parqueadero Tosi.

El domicilio legal de la Compañía se encuentra en la ciudad de Cuenca, Av. Huayna Cápac 1-97 y Pío Bravo.

Actualmente la Compañía mantiene inversiones en acciones con participación menor al 20%, no ejerce influencia significativa sobre otras entidades por lo que no actúa como una entidad controladora. Sus acciones no cotizan en el Mercado de Valores.

2. BASES DE PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros individuales fueron preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para las PYMES).

Los estados financieros adjuntos fueron autorizados para su emisión por la Administración de la Compañía, y según las exigencias estatutarias serán sometidos a la aprobación de la Junta General de Accionistas.

Bases de medición

Los estados financieros individuales fueron preparados sobre la base del costo histórico.

Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros adjuntos están presentados en dólares de los Estados Unidos de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

Norteamérica (USD), que es la moneda funcional de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresados en esa moneda (USD).

Uso de estimaciones y juicios

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES involucra la elaboración de estimaciones contables que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos, y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes.

Las estimaciones están basadas en la experiencia y otras suposiciones que se han considerado razonables bajo las circunstancias actuales. Los cambios son incorporados, con el correspondiente efecto en los resultados, una vez que el conocimiento mejorado ha sido obtenido o están presentes nuevas circunstancias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se deben a:

- a) Reconocimiento de ingresos y gastos
- b) Evaluación de posibles pérdidas por deterioro para determinados activos
- c) Vida útil de las propiedades, maquinaria y equipos
- d) Estimación de provisiones para contingencias

Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimientos igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y como no corrientes, los de vencimientos superior a dicho período.

3. RESUMEN DE RINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las políticas de contabilidad mencionadas a continuación fueron aplicadas consistentemente a todos los períodos presentados en los estados financieros individuales, a menos que otro criterio sea indicado.

Efectivo

Incluyen efectivo en caja, los depósitos a la vista mantenidos en entidades financieras nacionales.

Cuentas y documentos por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, son medidas al monto de la factura si el efecto del

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

descuento es inmaterial, este valor razonable se determina al momento del reconocimiento inicial y para propósitos de revelación en cada fecha de los estados financieros anuales. El valor razonable de los préstamos y otras cuentas por cobrar, se estiman al valor presente de los flujos de efectivo futuros, descontados a la tasa de interés de mercado a la fecha del estado de situación financiera.

El valor en libros de los documentos y cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas y documentos por cobrar se aproximan a su valor razonable, dado su vencimiento de corto plazo; o por su descuento a tasas de interés de mercado en el caso de aquellas con vencimiento en el largo plazo.

Inventarios

Los inventarios se valorizan a su costo o su valor neto de realización (VNR), el menor de los dos. El costo se determina por el método del costo promedio.

El valor neto de realización (VNR) es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los gastos estimados para completar la venta.

Propiedad, maquinaria y equipos

Reconocimiento y medición: Las partidas de propiedades, maquinarias y equipos son valorizados al costo menos depreciación acumulada. El costo de los inmuebles está registrado al costo ajustado por revalorización en base a los avalúos catastrales del Municipio de Cuenca en los años 2016, 2014 y 2012, originando incremento neto de superávit por revalorización registrado como parte del patrimonio.

Depreciación: La depreciación de los elementos de propiedades, maquinaria y equipos se calcula sobre el monto depreciable, que corresponde al costo del activo, u otro monto que se sustituye por el costo. La Administración de la Compañía no espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de las propiedades, maquinaria y equipos, por lo que no estima valores residuales.

La depreciación de los elementos de propiedad, maquinaria y equipos se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente; los terrenos no se deprecian.

Las vidas útiles estimadas para el período actual y comparativo son las siguientes:

	<u>Vida útil en años</u> (hasta)
▪ Edificios	30
▪ Maquinarias y equipos	10
▪ Muebles y equipos de oficina	10
▪ Equipo de seguridad	10
▪ Equipos de computación	3

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

Los métodos de depreciación y vidas útiles son revisadas en cada ejercicio y se ajustan si es necesario.

Beneficios al empleado

Beneficios a corto plazo.- Las obligaciones por beneficios a corto plazo del empleado son medidas sobre una base no descontada y son reconocidas como gastos a medida que el empleado provee su servicio o el beneficio es devengado por él.

Se reconoce un pasivo si la Compañía posee una obligación legal o implícita actual de pagar este monto como resultado de un servicio entregado por el empleado en el pasado y la obligación puede ser estimada de manera fiable. Los principales pasivos reconocidos por este concepto corresponden a aquellos establecidas en el Código de Trabajo.

Inversiones en asociadas

Representa 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.

Deterioro del valor de los activos no financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinaria y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una partida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que había sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en años anteriores. Una reversión por una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

Capital social

Las acciones ordinarias (única clase de acciones emitidas por la Compañía) son clasificadas como patrimonio; los costos incrementales atribuibles directamente a la emisión de acciones ordinarias, de haberlos, son reconocidos como una deducción del patrimonio, netos de cualquier efecto tributario.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios son reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los servicios prestados, netos de descuentos, devoluciones y de impuestos. Los ingresos ordinarios se reconocen cuando el ingreso puede medirse con fiabilidad y es probable que la Compañía vaya a recibir un beneficio económico futuro.

Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

Impuesto a la renta

El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta corriente y diferido es reconocido en el estado de resultados, excepto cuando se trata de partidas reconocidas en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el monto del impuesto relacionado es reconocido en otros resultados integrales o en el patrimonio, respectivamente.

Impuesto a la renta corriente: Es el impuesto que se espera pagar sobre la utilidad gravable del año utilizando la tasa impositiva aplicable y cualquier ajuste al impuesto por pagar de años anteriores. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del “anticipo mínimo de impuesto a la renta” cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas.

Impuesto a la renta diferido: Cuando aplica es reconocido sobre las diferencias temporales existentes entre el valor en libros de los activos y pasivos reportados para propósitos financieros y sus correspondientes bases tributarias. No se reconoce impuesto a la renta diferido por las diferencias temporales que surgen en el reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción que no es una combinación de negocios, y que no afectó la utilidad o pérdida financiera ni gravable.

La medición del impuesto diferido refleja las consecuencias tributarias que se derivan de la forma en que la Compañía espera, a la fecha del estado de situación financiera, recuperar o liquidar el valor registrado de sus activos y pasivos. El impuesto a la renta

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

diferido es medido a la tasa de impuesto que se espera aplique al momento de la reversión de las diferencias temporales de acuerdo a la Ley a la fecha del estado de situación financiera.

Los activos y pasivos por impuesto diferido son compensados y consecuentemente se presentan en el estado de situación financiera por su importe neto si existe un derecho legal exigible de compensar los pasivos y activos por impuestos corrientes, y están relacionados con los impuestos a la renta aplicados por la misma autoridad tributaria sobre la misma entidad sujeta a impuestos, o en distintas entidades tributarias, pero pretenden liquidar los pasivos y activos por impuestos corrientes en forma neta, o sus activos y pasivos por impuesto a la renta serán realizados al mismo tiempo.

Un activo por impuesto diferido es reconocido por las pérdidas tributarias trasladables a ejercicios futuros y diferencias temporales deducibles, en la medida en que sea probable que estén disponibles ganancias gravables futuras contra las que puedan ser utilizados. Los activos por impuesto diferido son revisados en cada fecha del estado de situación financiera y son reducidos en la medida que no sea probable que los beneficios por impuestos relacionados serán realizados.

La Compañía reconoció un pasivo por impuesto a la renta diferido originado por el gasto de depreciación por la revaluación de las propiedades y equipos.

Exposición tributaria: Al determinar los montos de los impuestos corrientes e impuestos diferidos, la Compañía considera el impacto de las posiciones fiscales inciertas y si pueden adeudarse impuestos e intereses adicionales. La Compañía considera que la acumulación de sus pasivos tributarios es adecuada para todos los años fiscales abiertos sobre la base de su evaluación de varios factores, incluyendo las interpretaciones de la Ley Tributaria y la experiencia anterior. Esta evaluación depende de estimaciones y supuestos y puede involucrar una serie de juicios acerca de eventos futuros. Puede surgir nueva información que haga que la Compañía cambie su juicio acerca de la idoneidad de los pasivos fiscales actuales; tales cambios en los pasivos fiscales impactarán el gasto fiscal en el período en que se determine.

4. EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el efectivo está conformado como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Caja		395	395
Bancos	(a)	<u>6.168</u>	<u>48.698</u>
Total		<u>6.563</u>	<u>49.093</u>

(a) Representa fondos en cuentas corrientes mantenidas en el Banco de la Producción S. A., y Banco Capital S. A.

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, están compuestas como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Préstamos a relacionadas	(a)	421.183	417.088
Cientes relacionadas	(b)	<u>43.695</u>	<u>18.457</u>
Subtotal relacionadas	(nota 16)	464.878	435.545
Otras cuentas por cobrar		<u>6.986</u>	<u>6.914</u>
Total		<u>471.864</u>	<u>442.459</u>

(a) Corresponde a documentos por cobrar (pagarés) emitidos a la compañía relacionada Pasamanería S. A., a un plazo de 90 días e interés anual del 5,75%.

(b) Corresponde a cuentas por cobrar por publicidad.

6. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los impuestos y pagos anticipados están conformados como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Crédito tributario I.R.	17.438	22.832
Crédito tributario IVA	<u>651</u>	<u>616</u>
Total	<u>18.089</u>	<u>23.448</u>

7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS

El detalle de la propiedad, maquinaria y equipo y su movimiento anual, fue el siguiente:

. . . . 2016					
	% Deprec.	Saldos al 31-dic-15	Adiciones	Revaluación	Saldos al 31-dic-16
					(US dólares)
Terrenos		413.601		64.987	478.588
Edificios	3	264.890			264.890
Muebles y enseres	10	1.172			1.172
Maquinaria y equipo	10	20.579	222		20.801
Equipo de computación	33	23.470	1.261		24.731
Equipo de seguridad	10	<u>9.390</u>	<u> </u>	<u> </u>	<u>9.390</u>
Subtotal		733.102	1.483	64.987	799.572
Depreciación acumulada		(<u>68.323</u>)	(<u>12.966</u>)	<u> </u>	(<u>81.289</u>)
Total		<u>664.779</u>	(<u>11.483</u>)	<u>64.987</u>	<u>718.283</u>

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

. . . 2015 . . .					
	%	Saldos al			Saldos al
	<u>Deprec.</u>	<u>31-dic-14</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>31-dic-15</u>
			(US dólares)		
Terrenos		413.601			413.601
Edificios	3	264.890			264.890
Muebles y enseres	10	1.172			1.172
Maquinaria y equipo	10	20.579			20.579
Equipo de computación	33	23.458		12	23.470
Equipo de seguridad	10	<u>9.390</u>	<u>—</u>	<u>—</u>	<u>9.390</u>
Subtotal		733.090	0	12	733.102
Depreciación acumulada		(<u>55.498</u>)	(<u>12.825</u>)	<u>—</u>	(<u>68.323</u>)
Total		<u>677.592</u>	(<u>12.825</u>)	<u>12</u>	<u>664.779</u>

Durante los años 2016 y 2015 no fue necesario el reconocimiento de pérdida por deterioro de las propiedades, maquinarias y equipos, ya que de acuerdo con revisión efectuada el valor en libros no excede al valor recuperable.

8. INVERSIONES EN ASOCIADAS

Al 31 de diciembre y durante el año 2016, las inversiones en acciones tuvieron los siguientes saldos y movimientos:

	% de	Valor	Saldos al	Ajuste	Saldos al
	<u>Particip.</u>	<u>nominal</u>	<u>31-dic-15</u>	<u>VPP</u>	<u>31-dic-16</u>
			(US dólares)		
Pasamanería S. A.	4,00%	96.030	483.459	(8.202)	475.257
Mercantil Tosi S. A.	7,42%	1.781	<u>9.698</u>	(<u>96</u>)	<u>9.602</u>
Total			<u>493.157</u>	(<u>8.298</u>)	<u>484.859</u>

9. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Proveedores locales		8.726	8.568
Partes relacionadas	(nota 16)	40.939	13.111
Otras cuentas por pagar		<u>78</u>	<u>468</u>
Total		<u>49.743</u>	<u>22.147</u>

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****10. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el pasivo por beneficios de empleados a corto plazo, se presenta como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	32	33
Décimo cuarto sueldo	153	148
Vacaciones	113	109
Fondo de reserva	<u>0</u>	<u>3</u>
Total	<u>298</u>	<u>293</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante los años 2016 y 2015, fue como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	293	276
Provisiones	977	952
Pagos	(972)	(935)
Saldo final, diciembre 31	<u>298</u>	<u>293</u>

11. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS**Capital social**

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social suscrito y pagado de La Compañía es de USD 50.000, conformado por acciones ordinarias y nominativas de USD 1,00 cada una.

Reserva legal

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

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 de 2000, resultantes de la conversión de los estados financieros en sucres a 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.

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015****Superávit por valuación de activos**

Registra los incrementos en el valor razonable de los terrenos y edificios, siempre que se relacione con un incremento en el mismo activo no reconocido previamente dentro del patrimonio neto.

12. VENTAS NETAS

Las ventas netas durante los años 2016 y 2015, fueron originadas como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Alquiler de parqueaderos	(a)	162.000	237.000
Arriendo local comercial	(b)	43.624	42.207
Ingresos por publicidad	(nota 16)	5.811	9.324
Ventas de tarjetas magnéticas		<u>44</u>	<u>134</u>
Total		<u>211.479</u>	<u>288.665</u>

(a) Corresponde al arriendo del inmueble ubicado en la calle Benigno Malo 9-60 y Bolívar al Condominio Parqueadero Tosi.

(b) Corresponde al arriendo del local comercial y un sitio de parqueo ubicado en la calle Benigno Malo y Bolívar, al Banco Capital S. A.

(c) Corresponde al alquiler de espacios publicitarios a Pasamanería, en interior del parqueadero.

13. OTROS INGRESOS

Durante los años terminados 2016 y 2015, están conformados como sigue:

		<u>2016</u>	<u>2015</u>
		(US dólares)	
Ingresos por rendimientos financieros	(nota 16)	26.735	22.761
Ingresos por reembolso de gastos		24.174	20.667
Otros ingresos		<u>2.027</u>	<u>1.598</u>
Total		<u>52.936</u>	<u>45.026</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2016 y 2015, fueron causados como sigue:

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Cuotas de condominio	37.210	37.210
Honorarios, comisiones y dietas	14.498	13.859
Depreciaciones	12.966	12.825
Impuestos, contribuciones y otros	19.178	12.338
Sueldos y beneficios sociales	5.771	5.584
Mantenimiento y reparaciones	2.734	1.439
Otros gastos menores	<u>2.107</u>	<u>1.699</u>
Total	<u>94.464</u>	<u>84.954</u>

15. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registró la provisión para el pago del impuesto a la renta anual por los períodos que terminaron el 31 de diciembre de 2016 y 2015, de la siguiente manera:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	137.274	229.196
(-) Ajuste de inversiones permanentes	0	(1.511)
(+) partidas conciliatorias, netas	<u>15.296</u>	<u>39</u>
Base imponible para impuesto a la renta	152.570	227.724
Impuesto a la renta causado	33.565	50.099
(+) pasivo por impuesto diferido	<u>889</u>	<u>889</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>34.454</u>	<u>50.988</u>
Retenciones IR del año actual	<u>17.438</u>	<u>22.832</u>
Retenciones IR de años anteriores	<u>0</u>	<u>0</u>
Anticipo pagado de IR	<u>0</u>	<u>0</u>

De acuerdo con disposiciones tributarias vigentes, el exceso de las retenciones sobre el anticipo mínimo puede ser recuperado previa la presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado previa notificación al Servicio de Rentas Internas. Una vez cada tres años en circunstancias especiales el Director del SRI puede autorizar la devolución total o parcial del anticipo mínimo no compensado.

16. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante los años 2016 y 2015, los principales saldos y transacciones con partes relacionadas corresponden y fueron realizadas en términos generales, en condiciones similares a las realizadas con terceros, y se detallan a continuación:

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2016 Y 2015**

	Tipo de relación	2016	2015
<u>Cuentas por cobrar</u>		(US dólares)	
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	29.378	10.451
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	435.226	425.154
Tosi Moreno Constructora	Compañía relacionada	273	0
Paktana Holding Cía. Ltda.	Accionistas comunes	1	(60)
Total	(nota 5)	<u>464.878</u>	<u>435.545</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	37.998	11.882
Martina Olba S. A.	Compañía relacionada	2.723	1.229
Toc Consultores	Accionista	110	0
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	108	0
Total	(nota 10)	<u>40.939</u>	<u>13.111</u>
<u>Ingresos</u>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	162.000	237.000
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	32.546	29.234
Mercantil Tosi S. A.	Compañía relacionada	0	2.298
Total		<u>194.546</u>	<u>268.532</u>
<u>Gastos</u>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	38.154	37.210
Martina Olba S. A.	Compañía relacionada	8.094	8.599
Toc Consultores	Accionista	100	0
Erika Schneewind Tosi	Accionista	100	0
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	107	202
Total		<u>46.555</u>	<u>46.011</u>

17. COMPROMISOS Y CONTINGENTES

La Administración de la Compañía considera que no existen contratos de importancia suscritos con terceros que comprometan activos de la Compañía al 31 de diciembre de 2016.

Así mismo la Administración manifiesta que no existen contingencias operativas, laborales ni tributarias que pudieran originar el registro de eventuales pasivos significativos al 31 de diciembre de 2016.

18. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 17 de febrero de 2017 (fecha de culminación de la auditoría), la Administración considera que no existen hechos posteriores que alteren significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre de 2016 o que requieran ajustes o revelación