
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 2017 Y 2016**

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 los estados de situación financiera al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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 2017 y 2016, 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 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 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.

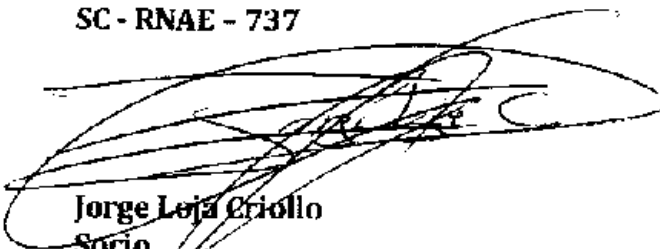
Nos comunicamos con los encargados del Gobierno Corporativo de **URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A.**, en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de auditoría, incluidas posibles deficiencias significativas 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 2017, son emitidos por separado.

Bestpoint Cía. Ltda.

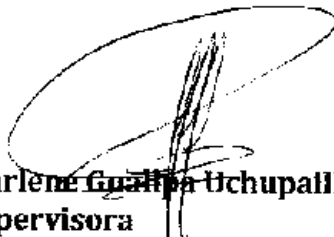
SC - RNAE - 737



Jorge Loja Criollo

Socio

Registro CPA. No. 25.666



Marlene Guallpa Uchupallla

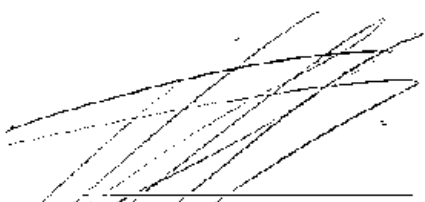
Supervisora

Registro CPA. No. 35.657

Cuenca, 2 de marzo de 2018

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
<u>ACTIVOS</u>			
Activos corrientes			
Activos financieros corrientes:			
▪ Efectivo	4	28.183	6.563
▪ Cuentas y documentos por cobrar	5	498.638	471.864
Inventarios		427	527
Impuestos y pagos anticipados	6	21.230	18.089
Total activos corrientes		548.478	497.043
Propiedades, maquinarias y equipos	7	710.012	718.283
Inversiones en asociadas	8	488.990	484.859
Otros activos no corrientes		166	284
TOTAL ACTIVOS		<u>1.747.646</u>	<u>1.700.469</u>
<u>PASIVOS</u>			
Pasivos corrientes			
Proveedores y cuentas por pagar	9	23.930	49.743
Beneficios de empleados corriente	10	304	298
Impuestos y retenciones por pagar		48.873	35.818
Total pasivos corrientes		73.107	85.859
Impuesto a la renta diferido		8.566	9.455
TOTAL PASIVOS		<u>81.673</u>	<u>95.314</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	50.000	50.000
Reservas	11	994.519	994.519
Otro resultado integral		427.831	427.831
Resultados acumulados		193.623	132.805
TOTAL PATRIMONIO		<u>1.665.973</u>	<u>1.605.155</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>1.747.646</u>	<u>1.700.469</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente

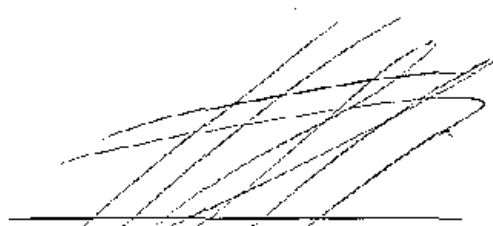


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

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 2017 Y 2016**

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
		<u>(US dólares)</u>	
ACTIVIDADES ORDINARIAS			
Ventas netas	12	258.019	211.479
Ajuste en inversiones permanentes	8	4.131	(8.298)
Ingresos por rendimientos financieros	13	<u>26.032</u>	<u>26.735</u>
Total ingresos		288.182	229.916
Gastos operativos:			
Gastos de administración	14	(<u>85.734</u>)	(<u>94.464</u>)
Utilidad operativa		202.448	135.452
Gastos financieros		(186)	(205)
Otros gastos		(<u>23.729</u>)	(<u>24.174</u>)
Otros ingresos	13	<u>26.626</u>	<u>26.201</u>
Utilidad antes de deducciones		205.159	137.274
Impuesto a la renta	15	(<u>44.341</u>)	(<u>33.565</u>)
Utilidad neta por actividades ordinarias		<u>160.818</u>	<u>103.709</u>
Otro resultado integral		<u>0</u>	<u>0</u>
RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL EJERCICIO		<u>160.818</u>	<u>103.709</u>
Utilidad básica por acción		<u>3.21</u>	<u>2.07</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente



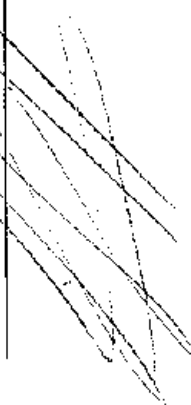
CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora

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 2017 Y 2016**

	Capital social	Reservas legal facultativa	de capital (US dólares)	Superávit por revaluación	acumulados	Total patrimonio
Saldos al 31 de diciembre de 2015	50.000	30.009	4.382	960.128	362.844	1.586.259
Dividendos pagados						(150.000)
Revaluación de terreno				64.987		64.987
Resultado integral total					103.709	103.709
Saldos al 31 de diciembre de 2016	50.000	30.009	4.382	960.128	427.831	1.605.155
Dividendos pagados						(100.000)
Resultado integral total						160.818
Saldos al 31 de diciembre de 2017	50.000	30.009	4.382	960.128	427.831	1.665.973

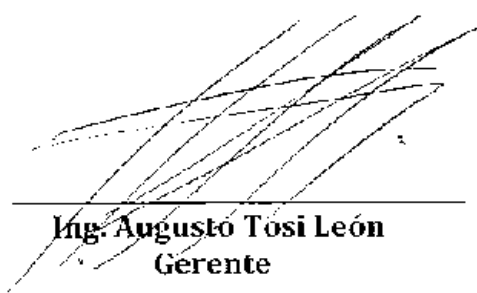

Ing. Augusto Tosi León
Gerente General


CBA. Mónica Polo Asitimbay
Contadora General

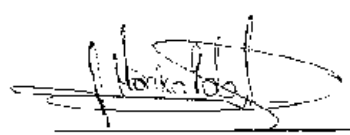
Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

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 2017 Y 2016

	<u>NOTAS</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</u>		(US dólares)	
Efectivo recibido de clientes		300.210	186.241
Efectivo recibido por otros conceptos		52.658	52.936
Efectivo pagado a proveedores y otros		(123.118)	(74.583)
Pago de impuesto a la renta	15	(34.454)	(50.988)
Efectivo pagado por gastos financieros		(186)	(205)
Efectivo neto provisto en actividades de operación		<u>195.110</u>	<u>113.401</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</u>			
Préstamos a compañías relacionadas		(69.000)	(4.095)
Compra de equipos	7	(4.490)	(1.483)
Compra de intangibles		<u>0</u>	(353)
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión		<u>(73.490)</u>	<u>(5.931)</u>
<u>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</u>			
Pago de dividendos		(100.000)	(150.000)
Efectivo neto utilizado en actividades de financiamiento		<u>(100.000)</u>	<u>(150.000)</u>
Variación neta del efectivo		21.620	(42.530)
Efectivo al inicio del año		<u>6.563</u>	<u>49.093</u>
Efectivo al final del año	4	<u>28.183</u>	<u>6.563</u>



Ing. Augusto Tosi León
Gerente



CBA. Mónica Polo Asitimhay
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 2017 Y 2016**

	NOTAS	2017	2016
		(US dólares)	
RESULTADO INTEGRAL TOTAL		160.818	103.709
Partidas que no representan movimiento de efectivo			
Depreciaciones	7	12.761	12.966
Amortizaciones		118	69
Provisión impuesto a la renta	15	44.341	33.565
Ajuste valor patrimonial proporcional	8	(4.131)	8.298
Subtotal		<u>213.907</u>	<u>158.607</u>
Cambios en activos y pasivos operativos			
Disminución (Aumento) en cuentas por cobrar a clientes		42.191	(25.238)
Disminución en inventarios		100	26
(Aumento) Disminución en impuestos, pagos anticipados y otras cuentas por cobrar		(3.106)	3.286
(Disminución) Aumento en proveedores y cuentas por pagar		(25.813)	27.596
Aumento en beneficios de empleados corriente		6	5
Pago de impuesto a la renta		(34.454)	(50.988)
Aumento (Disminución) en impuestos y retenciones por pagar		<u>2.279</u>	(<u>1.893</u>)
Subtotal		<u>(18.797)</u>	<u>(45.206)</u>
EFFECTIVO NETO PROVISTO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		<u>195.110</u>	<u>113.401</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 2017 Y 2016**

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, excepto por los bienes inmuebles que están registrados al valor del avalúo comercial. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de activos.

URL UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

Moneda funcional y de presentación

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

Estimaciones y juicios contables

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.

Activos financieros

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Se incluye en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a doce meses desde la fecha del balance que se clasifican

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

como no corrientes. Los activos financieros de la Compañía incluyen efectivo en bancos, cuentas por cobrar comerciales y otras.

Cuentas por cobrar comerciales; están registradas al costo de la transacción pues, al momento de su registro no hubieron costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida esperada (costo amortizado aplicando el método de la tasa de interés efectiva). La Compañía registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe evidencia objetiva alguna de que un activo financiero se encuentra deteriorado en su valor. Un activo financiero se considera deteriorado en su valor, solamente si existe evidencia objetiva de deterioro como consecuencia de uno o más acontecimientos que hayan ocurrido después del reconocimiento inicial del activo (un "evento que causa la pérdida"), y ese evento que haya causado la pérdida tiene un impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados del activo financiero, que se puede estimar de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir indicios de que los deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de capital o intereses, la probabilidad de que incurra en quiebra u otra forma de reorganización financiera, y cuando datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos en mora o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

Pasivos financieros

Están registrados por el efectivo recibido, neto de abonos realizados y se clasifican en función de sus vencimientos al cierre del ejercicio, es decir, se consideran deudas corrientes aquellas con vencimiento inferior o igual a doce meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho período. Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar comerciales y otras.

Las cuentas por pagar comerciales; están registradas al costo de la transacción neto de abonos realizados pues, no tuvieron ningún costo adicional que deba amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Valor razonable de activos y pasivos financieros

La Compañía mide sus activos y pasivos financieros al valor razonable en cada fecha del balance. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre las partes de común acuerdo y no en una transacción forzada o de liquidación.

La Compañía utiliza la siguiente jerarquía para estimar el valor razonable de un activo:

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

- a) Precio cotizado para un activo idéntico o similar en un mercado activo. Este suele ser el precio de compra actual.
- b) Cuando no están disponibles precios cotizados, el precio de un acuerdo de venta vinculante o en una transacción reciente para un activo idéntico o similar en condiciones de independencia mutua entre partes interesadas y debidamente informadas y,
- c) Si las dos estimaciones antes indicadas, no constituyen una buena estimación de valor razonable, se estimará el valor razonable utilizando otras técnicas de valoración tales como flujos de efectivo descontados y modelos de fijación de precios de opciones.

Efectivo

Incluyen efectivo en caja, y 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 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.

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

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 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, los terrenos no se deprecian.

Los elementos de propiedad se deprecian desde la fecha en la cual están instalados y listos para su uso o en el caso de los activos construidos internamente, desde la fecha en la cual el activo está completado y en condiciones de ser usado.

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

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 reconocidas 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

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

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.

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

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

impuesto a la renta del 22% sobre las utilidades gravables, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

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 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 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.

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 o 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.

Cambios en el poder adquisitivo de la moneda

El poder adquisitivo de la moneda USD dólar según lo mide el Índice de Precios al Consumidor del área urbana, calculado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos, fue como sigue en los últimos cinco años:

<u>Años</u>	<u>Inflación</u>
2013	2,70%
2014	3,67%
2015	3,38%
2016	1,12%
2017	- 0,20%

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****4. EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el efectivo está conformado como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Caja		395	395
Bancos	(a)	<u>27.788</u>	6.168
Total		<u>28.183</u>	<u>6.563</u>

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

5. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, las cuentas y documentos por cobrar están compuestas como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Préstamos a relacionadas	(a)	492.643	421.183
Cientes relacionadas	(b)	<u>1.504</u>	<u>43.695</u>
Subtotal relacionadas	(nota 16)	494.147	464.878
Otras cuentas por cobrar		<u>4.491</u>	<u>6.986</u>
Total		<u>498.638</u>	<u>471.864</u>

(a) Corresponde a documentos por cobrar (pagarés) emitidos a la compañía relacionada Pasamanería S. A., a un plazo de hasta 182 días e interés anual del 5,75%.

(b) Corresponde a cuentas por cobrar por publicidad y arriendo.

6. IMPUESTOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los impuestos y pagos anticipados están conformados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Crédito tributario I.R.	20.660	17.438
Crédito tributario IVA	<u>570</u>	<u>651</u>
Total	<u>21.230</u>	<u>18.089</u>

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****7. PROPIEDADES, MAQUINARIAS Y EQUIPOS**

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

. . . 2017 . . .				
	%	Saldos al		Saldos al
	<u>Deprec.</u>	<u>31-dic-16</u>	<u>Adiciones</u>	<u>31-dic-17</u>
(US dólares)				
Terrenos		478.588		478.588
Edificios	3	264.890	2.800	267.690
Muebles y enseres	10	1.172	82	1.254
Maquinaria y equipo	10	20.801		20.801
Equipo de computación	33	24.731	328	25.059
Equipo de seguridad	10	9.390	1.280	10.670
Subtotal		799.572	4.490	804.062
Depreciación acumulada		(<u>81.289</u>)	(<u>12.761</u>)	(<u>94.050</u>)
Total		<u>718.283</u>	(<u>8.271</u>)	<u>710.012</u>

. . . 2016 . . .					
	%	Saldos al		Saldos al	
	<u>Deprec.</u>	<u>31-dic-15</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Revaluación</u>	<u>31-dic-16</u>
(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>

Durante los años 2017 y 2016 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 2017, las inversiones en acciones tuvieron los siguientes saldos y movimientos:

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	% de Particip.	Valor nominal	Saldos al 31-dic-16	Ajuste VPP	Saldos al 31-dic-17
			(US dólares)		
Pasamanería S. A.	4,00%	96.030	475.257	3.910	479.167
Mercantil Tosi S. A.	7,42%	1.781	9.602	221	9.823
Total			<u>484.859</u>	<u>4.131</u>	<u>488.990</u>

9. PROVEEDORES COMERCIALES Y CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, los proveedores comerciales y cuentas por pagar están convenidos como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Proveedores locales	8.601	8.726
Partes relacionadas (nota 16)	15.329	40.939
Otras cuentas por pagar	<u>0</u>	<u>78</u>
Total	<u>23.930</u>	<u>49.743</u>

10. BENEFICIOS DE EMPLEADOS CORRIENTE

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el pasivo por beneficios de empleados a corto plazo, se presenta como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Décimo tercer sueldo	33	32
Décimo cuarto sueldo	156	153
Vacaciones	<u>115</u>	<u>113</u>
Total	<u>304</u>	<u>298</u>

El movimiento de los beneficios sociales corrientes durante los años 2017 y 2016, fue como sigue:

	2017	2016
	(US dólares)	
Saldo inicial, enero 1	298	293
Provisiones	996	977
Pagos	<u>(990)</u>	<u>(972)</u>
Saldo final, diciembre 31	<u>304</u>	<u>298</u>

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016****11. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS****Capital social**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, 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.

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 2017 y 2016, fueron originadas como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Alquiler de parqueaderos	(a) (nota 16)	215.000	162.000
Arriendo local comercial	(b)	36.000	43.624
Ingresos por publicidad	(nota 16)	6.816	5.811
Ventas de tarjetas magnéticas		203	44
Total		<u>258.019</u>	<u>211.479</u>

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

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

(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 2017 y 2016, los otros ingresos están conformados como sigue:

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
		(US dólares)	
Ingresos por rendimientos financieros	(nota 16)	<u>26.032</u>	<u>26.735</u>
Ingresos por reembolso de gastos		23.729	24.174
Otros ingresos	(nota 16)	<u>2.897</u>	<u>2.027</u>
Total		<u>26.626</u>	<u>26.201</u>

14. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN

Los gastos de administración durante los años 2017 y 2016, fueron causados como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Cuotas de condominio	37.210	37.210
Honorarios, comisiones y dietas	14.556	14.498
Depreciaciones	12.761	12.966
Impuestos, contribuciones y otros	11.773	19.178
Sueldos y beneficios sociales	5.902	5.771
Mantenimiento y reparaciones	868	2.734
Otros gastos menores	<u>2.664</u>	<u>2.107</u>
Total	<u>85.734</u>	<u>94.464</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 2017 y 2016, de la siguiente manera:

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS****POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(US dólares)	
Utilidad contable	201.028	137.274
(+) Partidas conciliatorias, netas	<u>523</u>	<u>15.296</u>
Base imponible para impuesto a la renta	201.551	152.570
Impuesto a la renta corriente	44.341	33.565
(+) Impuesto a la renta diferido	<u>889</u>	<u>889</u>
Impuesto a la renta a pagar	<u>45.230</u>	<u>34.454</u>
Retenciones IR del año actual	<u>20.660</u>	17.438
Anticipo de IR pagado	<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 2017 y 2016, 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:

	<u>Tipo de relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Cuentas por cobrar</u>		(US dólares)	
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	825	29.378
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	493.321	435.226
Tosi Moreno Constructora	Compañía relacionada	0	273
Paktana Holding Cía. Ltda.	Accionistas comunes	<u>1</u>	<u>1</u>
Total	(nota 5)	<u>494.147</u>	<u>464.878</u>
<u>Cuentas por pagar</u>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	10.584	37.998
Martina Olba S. A.	Compañía relacionada	4.745	2.723
Toc Consultores	Accionista	0	110
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	<u>0</u>	<u>108</u>
Total	(nota 9)	<u>15.329</u>	<u>40.939</u>
<u>Ingresos</u>			
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	(a) 217.000	162.000
Pasamanería S. A. (intereses y publicidad)	Compañía relacionada	<u>32.848</u>	<u>32.546</u>
Total		<u>249.848</u>	<u>194.546</u>

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**
POR LOS AÑOS QUE TERMINARON EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y 2016

	<u>Tipo de relación</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos			(US dólares)
Condominio Parqueadero Tosi	Copropietario	37.210	38.154
Martina Olba S. A.	Compañía relacionada	7.709	8.091
Toc Consultores	Accionista	0	100
Erika Schneewind Tosi	Accionista	0	100
Pasamanería S. A.	Compañía relacionada	14	107
Total		<u>44.933</u>	<u>46.555</u>

a) Al 31 de diciembre de 2017 corresponde al arriendo y mantenimiento de parqueaderos por USD 215.000 y USD 2.000 respectivamente.

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 2017.

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 2017.

18. EVENTOS POSTERIORES A LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Entre el 31 de diciembre de 2017 (fecha de cierre de los estados financieros) y el 2 de marzo de 2018 (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 2017 o que requieran ajustes o revelación

URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.

**INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE
DEFICIENCIAS EN EL CONTROL INTERNO**

**POR EL AÑO QUE TERMINÓ
EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

Cuenca, 2 de marzo de 2018

Ingeniero
Augusto Tosi León
Gerente General
URI UNIFICADORA DE RECURSOS E INVERSIONES S. A.
Ciudad.

De nuestras consideraciones:

Como resultado de nuestra revisión a los estados financieros de **URI Unificadora de Recursos e Inversiones S. A.**, al 31 de diciembre de 2017, comunicamos a usted que no evidenciamos observaciones de aspectos contables, legales, societarios y tributarios que deban ser informados, sin embargo las siguientes recomendaciones fueron incluidas en el informe de control interno resultante de la auditoría externa de años anteriores, mismas que a la fecha de nuestra revisión no han sido implementadas:

Auditoría año 2016

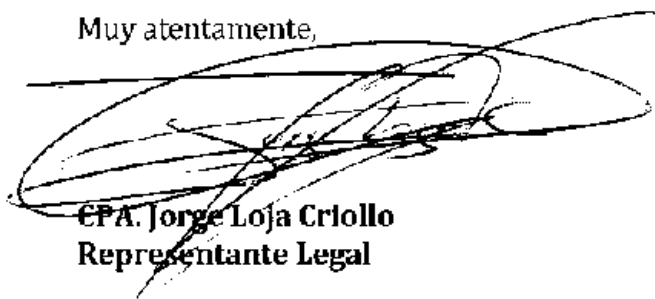
- Acta de Junta General de Accionistas, sin rúbrica del Secretario.
- Inexistencia de contrato por servicios contables contratados.

Auditoría año 2015

- Soporte del sistema contable, consideración.
- Acceso al sistema, observaciones.

Las observaciones indicadas no se consideran debilidades materiales, sin embargo recomendamos su implementación con el objetivo de fortalecer la estructura del control interno y dar cumplimiento a la normativa pertinente.

Muy atentamente,



CPA. Jorge Loja Criollo
Representante Legal

JL/dp