

UNIDE COMPAÑÍA ECUATORIANA DE INVERSIONES S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2012

1. ACTIVIDAD ECONOMICA.-

UNIDE COMPAÑÍA ECUATORIANA DE INVERSIONES S.A. Se constituyó en la ciudad de Guayaquil en 26 de Marzo de 1977, su dirección legal es Victor Manuel Rendón 301 y Pedro Carbo 4to. Piso. Su actividad principal es la Actividad de Inversiones en Bienes Inmuebles.

El personal utilizado por la compañía para desarrollar sus actividades, a mediados y final del año 2012 es de, 1 Directivo, 1 Funcionario y 1 empleado en general.

Los Estados Financieros por el año terminado al 31 de Diciembre de 2012, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas del 12 de marzo del año en curso.

2. PRINCIPIOS Y TRACTICAS CONTABLE.-

Los principales principios prácticas contables aplicados en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación:

a) Base de presentación.-

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador. Los principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIF) oficializadas a través de Resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías. Las NIF comprenden a las Normas Internacionales de Información Financiera, Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y a los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (SIC o IFRIC).

La preparación de los estados financieros de acuerdo con los principios de contabilidad requiere el uso de ciertos estimados contable. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía.

La Superintendencia de Compañías mediante la Resolución SC/IC/CPA/RS.C.11010, oficializo la aplicación obligatoria de las NIF, que para efecto de nuestra composición empresarial nos enfocamos básicamente a las NIF para PYMES, que detallamos a continuación:

- 1 (Sección) PEQUEÑAS Y MEDIANAS ENTIDADES
- 2 (Sección) CONCEPTOS Y PRINCIPIOS GENERALES
- 3 (Sección) PRESENTACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS
- 4 (Sección) ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
- 5 (Sección) ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL Y ESTADO DE RESULTADOS
- 6 (Sección) ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO Y ESTADO DE RESULTADOS Y GANANCIAS ACUMULADAS
- 7 (Sección) ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
- 8 (Sección) NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
- 9 (Sección) ESTADOS FINANCIEROS CONSOLIDADOS Y SEPARADOS

UNIDE COMPAÑÍA ECUATORIANA DE INVERSIONES S.A.

- 10 (Sección) POLÍTICAS CONTABLES, ESTIMACIONES Y ERRORES
- 11 (Sección) INSTRUMENTOS FINANCIEROS BÁSICOS
- 12 (Sección) OTROS TEMAS RELACIONADOS CON LOS INSTRUMENTOS FINANCIEROS
- 13 (Sección) INVENTARIOS
- 14 (Sección) INVERSIONES EN ASOCIADAS
- 15 (Sección) INVERSIONES EN NEGOCIOS CONJUNTOS
- 16 (Sección) PROPIEDADES DE INVERSIÓN
- 17 (Sección) PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO
- 18 (Sección) ACTIVOS INTANGIBLES DISTINTOS DE LA PLUSVALÍA
- 19 (Sección) COMBINACIONES DE NEGOCIO Y PLUSVALÍA
- 20 (Sección) ARREDANDAMIENTOS
- 21 (Sección) PROVISIONES Y CONTINGENCIAS
- 22 (Sección) PASIVOS Y PATRIMONIO
- 23 (Sección) INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS
- 24 (Sección) SUBVENCIONES DEL GOBIERNO
- 25 (Sección) COSTOS POR PRÉSTAMOS
- 26 (Sección) PAGOS BASADOS EN ACCIONES
- 27 (Sección) DETERIORO DEL VALOR DE LOS ACTIVOS
- 28 (Sección) BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS
- 29 (Sección) IMPUESTO A LAS GANANCIAS
- 30 (Sección) CONVERSIÓN DE LA MONEDA EXTRANJERA
- 31 (Sección) HIPERINFLACIÓN
- 32 (Sección) HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE
INFORMA
- 33 (Sección) INFORMACIONES A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS 2017
- 34 (Sección) ACTIVIDADES ESPECIALES
- 35 (Sección) TRANSICIÓN A LA NIIF PARA LAS PYMES

La Gerencia estima que la adopción de estas normas no resultará en cambios sustanciales en sus políticas contables.

b) Estimados y Criterios Contables.-

El proceso de preparación de los estados financieros requiere que la Gerencia lleve a cabo estimaciones para la determinación de los saldos de los activos y pasivos, el monto de las contingencias y el reconocimiento de los ingresos y gastos. Si estas estimaciones, que se basan en el mejor criterio de la Gerencia, varían como resultado de cambios en las premisas cuantitativas que se sustentaron, los correspondientes saldos de los estados financieros se corregirán en la fecha en la que el cambio en las estimaciones se produce. Las principales estimaciones relacionadas con los estados financieros se refieren a la determinación del Impuesto a la Renta y participación de trabajadores.

UNIDE COMPAÑÍA ECUATORIANA DE INVERSIONES S.A.

c) Efectivo y equivalente del efectivo.-

El Efectivo y equivalente del efectivo comprende el efectivo disponible y a los depósitos a la vista y cuenta corriente en el Banco de Guayaquil, a la vez que tenemos inversiones Financieras en el Banco Bolivariano-Panamá y en la entidad financiera mencionada inicialmente.

d) Terreno.-

El Terreno ubicado en la calle 9 de Octubre # 2101, esta arrendando a la compañía EDISATELITE S.A., siendo el canon de arrendamiento mensual de \$ 3,038.76 + IVA.

e) Reconocimiento de Ingresos por Ventas.-

Los ingresos comprende el valor razonable de los ingresos mencionados en el enunciado anterior y por los Rendimientos Financieros por los Depósitos a Largo Plazo ya mencionados.

3. PATRIMONIO NETO.-

e) Capital.-

Al 31 de Diciembre de 2012, el capital social suscrito y pagado asciende a US\$ 3.600, formalizado por escritura pública y representada por 3,600 acciones, acciones comunes de un valor nominal de \$ 1.00 cada una, los cuales les pertenecen en totalidad a inversionistas nacionales.

f) Resultados del Ejercicio.-

El Resultado del Ejercicio es el consecuencia de la operación de los ingresos menos los gastos el cual es \$ 18,936.83 (Dólares Americanos), realizando la provisión de la Participación de los Trabajadores y el Impuesto a la Renta Causado es valor neto es de \$ 14,581.36 (Dólares Americanos.)

4. GASTOS.-

Los Gastos se registran cuando los costos incurridos pueden ser medidos confiablemente, en forma simultánea al reconocimiento de los ingresos. Los gastos se reconocen en el resultado a medida que se devengan, independientemente del momento en que se paguen y se registran en los periodos con los cuales se relacionan.

5. SITUACION TRIBUTARIA.-

El año 2012, se encuentran pendientes de revisión por las autoridades tributarias. Cualquier mayor gasto que exceda las provisiones efectuadas para cubrir obligaciones tributarias será cargado a los resultados de los ejercicios en que las mismas queden finalmente determinadas. En opinión de la Gerencia, como resultado de dicha revisión no surgirán pasivos significativos que afecten los resultados financieros al 31 de diciembre de 2012.

UNIDE COMPAÑIA ECUATORIANA DE INVERSIONES S.A.

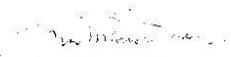
6. PRINCIPALES RIESGO E INCERTIDUMBRE DEL AÑO 2012

Las actividades de UNIDE COMPAÑIA ECUATORIANA DE INVERSIONES S A están sometidas a diversos riesgos de negocio, como son la evolución de la demanda, así como a diversos riesgos de mercado.

Como se recoge en las notas a los Estados Financieros las actividades de la compañía no presentan un grado significativo de estacionalidad en base anuales y las principales fuentes de incertidumbre también se encuentran descritas en

7. CERTIFICACION DE LAS NOTAS AL ESTADO FINANCIERA.-

El suscrito manifiesta bajo protesta de decir verdad que en el ámbito de nuestras respectivas funciones, prepare la información relativa a la emisora contenida en el presente reporte anual, la cual, a mi leal saber y entender, refleja razonablemente su situación. Asimismo, manifiesto que no tenemos conocimiento de información relevante que haya sido omitida o falseada en este reporte anual o que el mismo contenga información que pudiera inducir a error a los accionistas.


Ana M. Duran Cornejo
Gerente General

Guayaquil, 15 de marzo de 2013