

**TRIBIANI S.A**  
**Resumen De Principales Políticas Contables**  
**(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

**1. IDENTIFICACION DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONOMICA.**

**a. Nombre de la entidad:**

TRIBIANI S.A.

**b. RUC de la entidad:**

0992503416001

**c. Domicilio de la entidad:**

Carchi 1101 y Luque

**d. Forma legal de la entidad:**

Sociedad anónima

**e. País de incorporación:**

Ecuador

**f. Descripción y operaciones:**

La compañía se constituyó en la ciudad de Guayaquil, Capital de la Provincia del Guayas, Republica del Ecuador, a los 26 días del mes de Enero del año 2007 según escritura Pública elaborada por la doctora MARIA PIA IANNUZZELLI DE VELAZQUEZ, notaria titular Decima del cantón Guayaquil. E inscrita en el Registro Mercantil el 5 de Marzo del 2007, en cumplimiento de lo ordenado en la Resolución No. 07.G.IJ.0001008, dictada el 14 de Febrero del 2007 por la Superintendencia de Compañías de Guayaquil.

La compañía tendrá por objeto dedicarse a las actividades de compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

El plazo de duración de la compañía es de 50 AÑOS, contados a partir de la inscripción de esta escritura en el Registro Mercantil.

**g. Estructura organizacional:**

Tribiani S.A., cuenta con personería jurídica, patrimonio y autonomía administrativa y operativa propios. La empresa tiene una estructura de tipo funcional, contando con áreas operativa – funcionales interrelacionadas.

**h. Representante legal:**

Ing. Jimmy Enrique Soriano Casanova

# TRIBIANI S.A

## Resumen De Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. Dólares)

---

**i. Composición accionaria:**

Las acciones de la empresa, están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del accionista	Acciones	%
Cassanello Panchana Monica Cristina	10,020.00	92.78%
Soriano Casanova Jimmy Enrique	780.00	7.22%
	10,800.00	100.00%

El control de la compañía es ejercido por la Junta General De Accionistas.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.**

Una descripción de las principales políticas contables utilizadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

**2.1. Bases de la preparación.**

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB siglas en inglés), vigentes al 31 de diciembre de 2016 y 2015.

Los estados financieros de la compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración de la compañía que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de sus políticas contables.

**2.2. Pronunciamientos contables y su aplicación.**

**NIC 1 “Presentación de estados financieros”.**

Esta enmienda, realiza inclusión de párrafos referentes a materialidad o importancia relativa en los estados financieros y notas, además mejoras a la información a presentar en el estado de situación financiera, información en la sección de otro resultado integral, estructura e información a revelar sobre políticas contables.

**NIC 16 “Propiedad Planta y Equipo” – Aclaración de los Métodos Aceptables de Depreciación y Amortización.**

## **Resumen De Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. Dólares)**

---

Aclara que el uso de métodos de amortización de activos basados en los ingresos no es apropiado, dado que los ingresos generados por la actividad que incluye el uso de los activos generalmente refleja otros factores distintos al consumo de los beneficios económicos que tiene incorporados el activo. De igual manera, clarifica que los ingresos son en general una base inapropiada para el medir el consumo de los beneficios económicos que están incorporados en activo intangible.

(\*) Estas Normas no son aplicables en los estados financieros de la compañía.

### **2.3. Moneda funcional y de presentación.**

Las cifras incluidas en estos estados financieros y sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América.

### **2.4. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.**

En el Estado de Situación Financiera los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corrientes con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los Estados Financieros y como no corrientes los mayores a ese periodo.

### **2.5. Efectivo y equivalentes de efectivo.**

En este grupo contable se registran las partidas de alta liquidez incluyendo inversiones a corto plazo (menores a 3 meses de vigencia). Se miden inicial y posteriormente por su valor nominal.

### **2.6. Cuentas por cobrar a clientes.**

En este grupo contable se registran los derechos de cobro a clientes relacionados y no relacionados originados en ingresos de actividades ordinarias. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles en 90 días menos la provisión por deterioro correspondiente.

### **2.7. Propiedades mueble y equipos.**

En este grupo contable se registran todo bien tangible adquirido para su uso en el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos, si, y solo si: es probable que la entidad obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo; y el costo del elemento puede medirse con fiabilidad.

**Método de depreciación y vidas útiles**

# TRIBIANI S.A

## Resumen De Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. Dólares)

---

Las propiedades, muebles y equipos empiezan a depreciarse cuando están disponibles para su uso y hasta que sean dados de baja, incluso si el bien ha dejado de ser utilizado. La depreciación es reconocida en el resultado del periodo con base en el método de línea recta sobre la vida útil estimada por la Administración de la Compañía.

A continuación se presenta la principal propiedad partida de propiedad, mueble y equipo y la vida útil usada en el cálculo de la depreciación:

Descripción	Vida Útil
Edificio	50 años

A criterio de la Administración de la Compañía, sus propiedades, muebles y enseres se van a mantener hasta el término operativo de los mismos, y al no ser sujetos de venta a terceros, el valor residual asignado es cero o nulo.

### 2.8. Cuentas por pagar proveedores.

En este grupo contable se registran las obligaciones de pago en favor de proveedores relacionados y no relacionados adquiridos en el curso normal de negocio. Se miden inicialmente, por su valor razonable y posteriormente por su costo amortizado, de acuerdo con el método de tasa de interés efectiva.

El costo financiero se lo establece considerando el tiempo transcurrido al final de cada periodo y la tasa de interés pactada con el proveedor (interés explícito).

### 2.9. Impuestos.

**Activos por impuestos corrientes.-** En este grupo contable se registran los créditos tributarios de impuesto al valor agregado e impuesto a la renta, así como los anticipos de impuesto a la renta que no han sido compensados.

**Pasivos por impuestos corrientes.-** En este grupo contable se registran las obligaciones con la administración tributaria por el impuesto al valor agregado, así como las retenciones en la fuente por pagar por impuesto al valor agregado e impuesto a la renta.

**Impuesto a las ganancias.-** En este grupo contable se registra el impuesto a las ganancias corrientes más el efecto de la actualización (liberación o constitución) de los activos y pasivos por impuestos diferidos.

- **Impuesto a las ganancias corriente.-** Se determina sobre la base imponible calculada de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes al cierre del ejercicio contable. La tasa de impuesto a las ganancias para los años 2016 y 2015 asciende a 22%. Se mide a su valor nominal y se reconoce en los resultados del periodo que se genera.

# TRIBIANI S.A

## Resumen De Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. Dólares)

---

- **Impuesto a las ganancias diferido.-** Se determina sobre las diferencias temporales que existen entre las bases tributarias de activos y pasivos con sus bases financieras; las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son vigentes al cierre del ejercicio contable. Se mide al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias y se reconoce en el resultado del periodo o en otros resultados integrales, dependiendo de la transacción que origina la diferencia temporaria. Al 31 de diciembre de 2016, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIFF.

### 2.10. Patrimonio.

Capital social.- Las acciones ordinarias se registran a su valor nominal y se clasifican como patrimonio neto.

Reservas.- Corresponde a las apropiaciones de utilidades. Se mide a su valor nominal.

Resultados acumulados.- En este grupo contable se registran las utilidades netas acumuladas y del ejercicio, sobre las cuales los Accionistas no han determinado un destino definitivo.

### 2.11. Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos surgen en el curso de las actividades ordinarias de la compañía Tribiani S.A. , son reconocidos cuando su importe puede medirse con fiabilidad; es probable que la entidad reciba beneficios económicos asociados con la transacción, y los costos incurridos o por incurrir en la relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

### 2.12. Gastos.

En este grupo contable se registran los gastos, provisiones y pérdidas por deterioro de valor que surgen en las actividades ordinarias de la compañía; se reconocen de acuerdo a la base de acumulación o devengo y son clasificados de acuerdo a su función como: De administración, de servicios, financieros y otros.

### 2.13. Estado de flujos de efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y, en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión y financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados integrales.

### 2.14. Cambios en políticas y estimaciones contables.

# TRIBIANI S.A

## Resumen De Principales Políticas Contables (Expresadas en U.S. Dólares)

---

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, no presentan cambios en políticas y estimaciones contables respecto a los estados financieros al 31 de diciembre del 2015

### 3. POLITICA DE GESTION DE RIESGO.

La administración de la compañía es la responsable de establecer, desarrollar y dar seguimiento a las políticas de gestión de riesgos con el objetivo de identificar, analizar, controlar y monitorear los riesgos enfrentados por la compañía. La compañía revisa regularmente las políticas y sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y sus actividades, logrando la obtención de un ambiente de control disciplinado y constructivo.

#### a. Riesgo de crédito.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalente de efectivo y depósitos en bancos e instituciones financieras así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas. Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad y respaldo a la compañía.

#### b. Riesgo de liquidez.

Es el riesgo de que una entidad encuentre dificultad para cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que liquiden mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero. El enfoque de la compañía para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la compañía.

# TRIBIANI S.A

## Notas a los Estados Financieros

### (Expresadas en U.S. Dólares)

#### 4. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Bancos	(1)	169,195.71	15,568.23
		<u>169,195.71</u>	<u>15,568.23</u>

- (1) Representan saldos en cuentas corrientes en bancos locales, las cuales no generan intereses y no tienen restricciones para su uso.

#### 5. CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Clientes	(1)	49,792.43	-
Otras cuentas por cobrar	(2)	9,914.38	-
		<u>59,706.81</u>	<u>-</u>

- (1) Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, representan créditos otorgados principalmente por los servicios facturados por el arrendamiento de las bodegas de la compañía, los cuales no tienen fecha de vencimiento establecido y no generan intereses.

- (2) Corresponde a otras cuentas por cobrar que no corresponden al giro del negocio.

#### 6. PROPIEDADES, MUEBLES Y EQUIPOS.

Un resumen de muebles y equipos, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Terreno	174,531.72	31,320.00
Edificio	202,059.80	-
Muebles y enseres	4,275.00	-
Construcciones en curso	155,251.44	341,152.20
	<u>536,117.96</u>	<u>372,472.20</u>

# TRIBIANI S.A

## Notas a los Estados Financieros

### (Expresadas en U.S. Dólares)

Un resumen de la cuenta de depreciación acumulada, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Edificio	32,329.60	-
	<u>32,329.60</u>	<u>-</u>

#### 7. CUENTAS POR PAGAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

		Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Cuentas por pagar a corto plazo	(1)	291,513.67	191,186.75
Cuentas por pagar a largo plazo	(2)	91,011.72	-
		<u>382,525.39</u>	<u>191,186.75</u>

(1) Al 31 de Diciembre de 2016 y 2015, representan cuentas por pagar a los accionistas, los cuales no devengan intereses y no tienen fecha de vencimiento.

(2) Corresponde a otras cuentas por pagar Cia. Galavsa por compra de terrenos.

#### 8. IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de los impuestos corrientes, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
<b>Activos por impuestos corrientes:</b>		
Retención del impuesto a la renta años anteriores	29,230.56	2,988.48
Retención del impuesto a la renta	55,591.18	43,903.94
Crédito Tributario IVA.	-	95.40
	<u>84,821.74</u>	<u>46,987.82</u>
<b>Pasivos por impuestos corrientes:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	41,451.36	17,661.86
IVA por pagar	4,000.33	-
Retenciones en la fuente por pagar del IR	417.45	-
	<u>45,869.14</u>	<u>17,661.86</u>



# **TRIBIANI S.A**

## **Notas a los Estados Financieros**

### **(Expresadas en U.S. Dólares)**

---

#### **Impuesto a la renta por pagar.**

La provisión para el Impuesto a la Renta por los años terminados el 31 de diciembre de 2016 y 2015, ha sido calculada aplicando la tasa del 22% respectivamente.

#### **Pago mínimo del Impuesto a la Renta.**

Conforme a las reformas introducidas a la Ley de Régimen Tributario Interno, publicadas en el Suplemento del Registro Oficial No. 94, del 23 de diciembre de 2009, si el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo no es acreditado en el pago del impuesto a la renta causado, o no es autorizada su devolución por parte de la Administración Tributaria, se constituirá en pago definitivo de impuesto a la Renta sin derecho a crédito tributario posterior.

El Servicio de Rentas Internas podrá disponer la devolución del anticipo mínimo a las sociedades por un ejercicio económico cada trienio se considerara como el primer año del trienio al periodo fiscal 2010 cuando, por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectada gravemente la actividad económica del sujeto pasivo en el ejercicio económico respectivo. Para el efecto, el contribuyente deberá presentar su petición debidamente justificada a la Administración Tributaria, para que realice las verificaciones que correspondan.

De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 30 del Código Civil, fuerza mayor o caso fortuito se definen como el imprevisto que no es posible resistir como naufragio, un terremoto, el apresamiento de enemigos, los actos de la autoridad ejercidos por un funcionario público, etc. Si el contribuyente no puede demostrar el caso fortuito o fuerza mayor ante la Administración Tributaria, el anticipo mínimo determinado en el ejercicio respectivo, deberá ser contabilizado como gasto del impuesto a la Renta.

Además, a partir del ejercicio fiscal 2016, cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica de un contribuyente, el mayor valor entre el anticipo determinado y el impuesto a la renta causado puede ser recuperado en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general definido por la Administración Tributaria.

Para el año 2016, la compañía determino como anticipo de impuesto a la renta US\$5,036.37 y el impuesto a la renta causado por US\$17,661.86. En consecuencia, la Compañía registro en resultados del ejercicio US\$17,661.86, equivalente al impuesto a la renta causado.

#### **Ejercicios fiscales sujetos a revisión de la Administración Tributaria.**

Las declaraciones de impuesto a la renta, correspondientes a los años 2013 al 2016, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas.

#### **Conciliación del impuesto a la renta.**

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

# TRIBIANI S.A

## Notas a los Estados Financieros

### (Expresadas en U.S. Dólares)

	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Utilidad después de participación a trabajadores	188,339.30	80,281.19
Mas:		
Gastos no deducibles	75.96	-
Base imponible	188,415.26	80,281.19
Impuesto a las ganancias causado	41,451.36	17,661.86
Impuesto mínimo	5,218.18	5,036.37
Impuesto a la renta por pagar	41,451.36	17,661.86

#### 9. PATRIMONIO.

##### Capital Social.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el capital social está constituido por 10.800 acciones ordinarias, nominativas e indivisibles, autorizadas, suscritas y pagadas respectivamente con un valor nominal de US\$1 cada una.

##### Reserva Legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 10% de la utilidad liquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que este alcance como mínimo el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañías, pero puede ser utilizada para absorber perdidas futuras o para aumentar el capital.

##### Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, el saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos, como la re liquidación de impuestos u otros.

# TRIBIANI S.A

## Notas a los Estados Financieros

### (Expresadas en U.S. Dólares)

#### 10. ARRIENDOS DE BODEGAS

Un resumen de estas cuentas, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Alquiler bodegas	683,986.14	553,925.03
Expensas	9,692.76	8,444.80
Otros ingresos	217.36	-
	<u>693,896.26</u>	<u>562,369.83</u>

#### 11. GASTOS GENERALES

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2016	Diciembre 31, 2015
Honorarios profesionales	52,649.97	60,488.86
Depreciaciones	4,041.20	-
Impuestos y contribuciones	11,461.35	-
Mantenimiento y reparaciones	175,058.20	-
Desalojo carga y descarga	197,231.97	-
Seguros	2,295.31	-
Suministros de oficina	35.06	32.95
Vigilancia y guardería	62,412.28	-
Promoción y publicidad	-	676.10
Instalación, organización	-	6,622.10
Otros	371.62	414,268.63
	<u>505,556.96</u>	<u>482,088.64</u>

#### 12. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 13 de diciembre de 2017.