



## **TRISTECORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL  
31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

**(Con el Informe de los Auditores Independientes)**

**TRIESTECORP S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

**INDICE**

**Páginas No.**

Informe de los Auditores Independientes	1 - 2
Estado Situación Financiera	3
Estado de Resultados Integral	4
Estado de Cambios en el Patrimonio	5
Estado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros	7 - 12

Abreviaturas:

NIC	Normas Internacionales de Contabilidad
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	Interpretaciones del Comité de Normas Internacionales de Información Financiera
NEC	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
SRI	Servicio de Rentas Internas
SIC	Superintendencia de Compañías del Ecuador
PCGA	Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador
FV	Valor razonable (Fair value)
US\$	U.S. dólares

---



*Auditorías Integrales INTEGRALAUDIT Cía. Ltda.  
Cda. IETEL, Av. Francisco de Orellana, Mz. 39  
Edificio BAUHAUS Piso 1 Oficina 06  
Telfs.: (593-4) 2628318 - 5030347  
[www.integralaudit.com.ec](http://www.integralaudit.com.ec)  
Guayaquil - Ecuador*

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

A los Señores Accionistas y/o Junta de Directores de  
Triestecorp S.A.:

### **Informe sobre los estados financieros**

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de TRIESTECORP S.A. que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **Responsabilidad de la Gerencia por los estados financieros**

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **Responsabilidad del auditor**

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía. Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

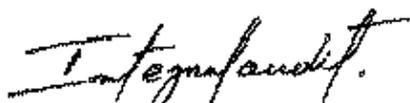
Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

## Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la posición financiera de TRIESTECORP S.A., al 31 de diciembre del 2015, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

## Asuntos de énfasis

Sin calificar nuestra opinión, tal como se explica con más detalle en la Nota 1 a los estados financieros adjuntos, la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador en diciembre 4 del 2015, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0004835 resolvió aprobar la reactivación de la Compañía Triestecorp S.A., por ser procedente en virtud a lo dispuesto en el artículo 374 de la Ley de Compañía, resolución que fue inscrita en el Registro Mercantil en enero 21 del 2016



Guayaquil, Febrero 15, 2016  
SC-RNAE 616



Carlos Caiza C.  
Socio  
Registro # 0.7746

**TRISTECORP S.A.****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresados en U. S. dólares)

<b>ACTIVOS</b>	<b>Notas</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	4	333,967	22,477
Cuentas por cobrar		600	601
Activos por impuestos corrientes	8	<u>24,873</u>	<u>21,351</u>
Total activos corrientes		<u>359,440</u>	<u>44,429</u>
<b>PROPIEDADES</b>	5	<u>1,947,124</u>	<u>3,838,123</u>
<b>TOTAL</b>		<u>4,306,764</u>	<u>3,882,552</u>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES:</b>			
Cuentas y documentos por pagar	6	857,430	458,743
Pasivos por impuestos corrientes	8	<u>835</u>	<u>70,967</u>
Total pasivos corrientes		<u>858,265</u>	<u>479,710</u>
<b>PASIVOS NO CORRIENTES:</b>			
Préstamos	7	298,573	3,014,630
Cuentas y documentos por pagar	6	<u>415,360</u>	<u>415,360</u>
Total pasivos no corrientes		<u>298,573</u>	<u>3,429,990</u>
<b>PATRIMONIO:</b>			
Capital social	9	800	800
Aportes para Aumento de Capital		3,169,426	
Déficit acumulado		<u>(20,300)</u>	<u>(27,948)</u>
Total patrimonio		<u>3,149,926</u>	<u>(27,148)</u>
<b>TOTAL</b>		<u>4,306,764</u>	<u>3,882,552</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Enrique Ribas D.  
Gerente General  
C.P.A. Betty Patricia Benalcázar  
Contadora General

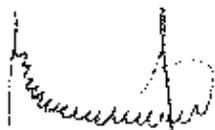
**TRISTECORP S.A.**

**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en U.S dólares)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
<b>INGRESOS:</b>			
Rendimientos financieros			<u>9,804</u>
Total			<u>9,804</u>
<b>GASTOS:</b>			
Impuestos y contribuciones		3,476	3,268
Honorarios		12,890	14,838
Gastos bancarios		32	95
Movilización		12	129
Otros		<u>3,890</u>	<u>1,516</u>
Total		<u>20,300</u>	<u>19,846</u>
<b>PERDIDA Y RESULTADO INTEGRAL</b>		<u><b>20,300</b></u>	<u><b>10,042</b></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Enrique Ribas D.  
Gerente General

  
C.P.A. Betty Patricia Benítez  
Contadora General

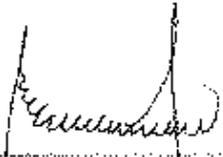
**TRISTECORP S.A.**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>Capital Social</u>	<u>Aportes para Aumento de Capital</u>	<u>Deficit Acumulado</u>	<u>Total</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2013	800		(17,906)	(17,106)
Pérdida	---		(10,042)	(10,042)
Saldo al 31 de diciembre del 2014	800		(27,948)	(27,148)
Aportes, nota 1, 7		3,169,426		3,169,426
Absorción de pérdidas, nota 1			27,948	27,948
Pérdida del año	---	---	(20,300)	(20,300)
Saldo al 31 de diciembre del 2015	800	<u>3,169,426</u>	<u>(20,300)</u>	<u>3,149,926</u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Enrique Ribas D.  
Gerente General

  
C.P.A. Betty Patricia Benalcázar  
Contadora General

**TRISTECORP S.A.****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

(Expresado en U.S. dólares)

	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Rendimiento Financiero		9,804
Pagado a proveedores y otros	<u>(60,627)</u>	<u>(26,438)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación:	<u>(60,627)</u>	<u>(16,634)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>		
Adquisiciones	(25,000)	(22,222)
Capitalización de intereses	<u>(84,201)</u>	<u>(121,837)</u>
Efectivo neto utilizado en actividades de inversión:	<u>(109,201)</u>	<u>(144,059)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE (EN) ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Cuentas por cobrar relacionadas	(5,036)	110,648
Pago de obligaciones	(415,360)	(415,360)
Nuevos préstamos, neto	<u>901,714</u>	<u>466,034</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>481,318</u>	<u>161,322</u>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:</b>		
Aumento neto durante el año	311,490	629
Saldo al comienzo del año	<u>22,477</u>	<u>21,848</u>
<b>SALDOS AL FIN DEL AÑO</b>	<u><b>333,967</b></u>	<u><b>22,477</b></u>

Ver notas a los estados financieros

  
Ing. José Enrique Ribas D.  
Gerente General  
C.P.A. Betty Pastora Benalcázar  
Contadora General

## **TRIESTECORP S.A.**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015**

---

#### **1. OPERACIONES**

Triestecorp S.A., es una Compañía constituida en el Ecuador desde marzo del 2008. Sus oficinas administrativas están ubicadas en la Av. 25 de Julio S/N y José de la Cuadra. La actividad principal de la Compañía es la administración de bienes inmuebles.

La compañía posee un terreno, de una extensión de terreno de 19.178,68 metros cuadrados en la urbanización San Eduardo I Mz. 22, donde se tiene proyectado construir un Centro Comercial con una inversión estimada de US\$18 millones, de acuerdo a las estimaciones de la Administración de la Compañía estará listo el Centro Comercial durante el primer semestre del año 2017, en el cual empezará a generar ingresos por su actividad principal.

En agosto 18 del 2014, la Superintendencia de Compañías del Ecuador, estableció que la Compañía Triestecorp S.A., sea disuelta y puesta en liquidación por la causal prevista en el numeral 6 del Art. 361 de la Ley de Compañías, en razón que las pérdidas acumuladas de la Compañía superan la totalidad de las reservas y más del 50% del capital social.

Los Accionistas de la Compañía en enero 16 del 2015, en Junta Extraordinaria han resuelto absorber las pérdidas acumuladas con créditos de accionistas por US\$27,948 y aumentar el capital de la Compañía en US\$39,200 mediante la compensación de créditos; con lo cual se cubriría el déficit patrimonial al 31 de diciembre del 2014 y superaría la causal de disolución y liquidación establecida por la Superintendencia de Compañías del Ecuador, solicitando a esta entidad la reactivación de la Compañía.

La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador en diciembre 4 del 2015, mediante Resolución No. SCVS-INC-DNASD-SAS-15-0004835 resolvió aprobar la reactivación de la Compañía Triestecorp S.A., por ser precedente en virtud a lo dispuesto en el artículo 374 de la Ley de Compañía, resolución que fue inscrita en el Registro Mercantil en enero 21 del 2016.

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración de la Compañía

#### **2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**Declaración de Cumplimiento** -- Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera ("NIIF").

**Bases de Preparación** -- Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros:

### Propiedades

- **Medición en el momento del reconocimiento** - Las partidas de propiedades, se miden inicialmente por su costo. El costo de propiedades, comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento.

Adicionalmente, se considera como parte del costo de los activos, los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición o construcción de activos calificados.

**Efectivo y equivalentes de efectivo** - Incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

**Provisiones** - Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que comporten beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

**Costos y Gastos** - Se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

**Compensación de saldos y transacciones** - Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**Activos financieros** - Se reconocen y dan de baja a la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

Todos los activos financieros reconocidos son posteriormente medidos en su totalidad al costo amortizado o al valor razonable.

Estos activos financieros se presentan en activos no corrientes, excepto aquellos con vencimientos originales inferiores a 12 meses a partir de la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos corrientes.

**Cuentas por pagar** - Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

**Baja de un pasivo financiero** - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen sus obligaciones.

Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas – La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
Modificaciones de la NIC 1	Iniciativa de Revelación	Enero 1, 2016

La Administración anticipa que estas emiendas que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los periodos futuros tendrán un impacto sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

### **3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos - A la fecha de cierre de cada periodo, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Valuación de los instrumentos financieros - La Compañía utiliza las técnicas de valuación para la medición del valor razonable de sus activos financieros y pasivos financieros que se basan, en la medida de lo posible, en datos observables del mercado. La Compañía utilizó dichas técnicas de valuación para cuentas por cobrar y pasivos financieros.

### **4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, representa efectivo en caja y depósitos en bancos locales, estos no devengan intereses y son de libre disponibilidad.

## 5. PROPIEDADES

Los movimientos de las propiedades durante los años 2015 y 2014 fueron como sigue:

	... Diciembre 31...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	(U.S. dólares)	
Saldos netos al comienzo del año	3,838,123	3,519,920
Adquisiciones	25,000	22,222
Capitalización de intereses	<u>84,201</u>	<u>295,981</u>
Saldos netos al final del año	<u>3,947,324</u>	<u>3,838,123</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, el saldo de propiedades incluyen principalmente la adquisición de terreno con una extensión de 19.178,68 metros cuadrados ubicado en la Urbanización San Eduardo I, en donde se tiene proyectado construir un Centro Comercial.

La compañía cuenta con un avalúo de los terrenos a Diciembre 19 del 2015, efectuado por perito valuador independiente, en donde se determina un valor comercial y de reposición por US\$5,753,604.

## 6. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Un resumen de las cuentas y documentos por pagar es como sigue:

	... Diciembre...	
	<u>2015</u>	<u>2014</u>
	US dólares	
Fideicomiso San Eduardo	847,002	830,720
Compañías relacionadas:		
Imporpoint S.A.		5,036
UMATAC S A	10,415	10,415
Otros	<u>13</u>	<u>27,932</u>
Total	<u>857,430</u>	<u>874,103</u>

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, Fideicomiso San Eduardo representa US\$847,002 y US\$830,720 por la compra de terreno con una extensión de 19.178,68 metros cuadrados ubicada en la urbanización San Eduardo I, los vencimientos de la cuenta por pagar están dados en pagos anuales hasta el año 2016 y su vencimiento es:

	... Diciembre 31...	
	2015	2014
	U.S dólares	
Corriente	847,002	415,360
No corriente		415,360
Total	<u>847,002</u>	<u>830,720</u>

## 7. PRESTAMOS

Un resumen de los préstamos es como sigue:

	2015	2014
	U.S dólares	
<i><u>Compañías Relacionadas</u></i>		
• Vudse Investment S.A., préstamos otorgados con desembolsos parciales provenientes de los años 2011 hasta el 2014, con interés del 8% anual y vencimiento de capital en enero del 2019. En mayo del 2014, Vudse Investment S.A. recibió cesión de derecho de acreencias por parte de Garplus S.A. US\$202,684		691,049
• Inversión y Desarrollo Invede S.A., préstamos otorgados con desembolsos parciales provenientes de los años 2011 hasta el 2014, con interés del 8% anual y vencimiento de capital en enero del 2019. En mayo del 2014 Inversión y Desarrollo Invede S.A. recibió cesión de derecho de acreencias por parte de Garplus S.A. por US\$249,750		1,213,800
• Umatac S.A., préstamos otorgados con desembolsos parciales provenientes de los años 2011 hasta el 2014, con interés del 8% anual y vencimiento de capital en enero del 2019.		488,965
• Fideicomiso City Mall, préstamos otorgados con desembolsos parciales vienen, con interés del 8% anual y vencimiento de capital en abril 30 del 2017.	250,000	250,000
Intereses	<u>48,573</u>	<u>368,816</u>
Total	<u>298,573</u>	<u>3,014,630</u>

Los Accionistas de la Compañía en diciembre 14 del 2015, en Junta General Extraordinaria, resuelven transferir para futuro aumento de capital sus acreencias que mantienen en Triestecorp S.A. de la siguiente forma: Vudse Investment S.A. por US\$836,665; Inversión y Desarrollo Invede S.A. por US\$1,731,781; Umatac S.A. por US\$561,780.

## 8. IMPUESTOS

Un resumen de activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	... Diciembre 31 ...	
	2015	2014
	(U.S. dólares)	
<i>Activos por impuestos corrientes:</i>		
Crédito tributario IVA	24,677	21,155
Crédito tributario, retenciones a la fuente	<u>196</u>	<u>196</u>
Total	<u>24,873</u>	<u>21,351</u>
<i>Pasivos por impuestos corrientes:</i>		
Retenciones en la fuente e impuesto al valor agregado	<u>835</u>	<u>20,967</u>
Total	<u>835</u>	<u>20,967</u>

Las declaraciones de impuestos correspondientes a los años 2011 al 2014, no han sido revisadas por las autoridades tributarias. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores, las posibles observaciones que surjan no serán significativas.

## 9. PATRIMONIO

*Capital Social* – Al 31 de diciembre del 2015, el capital social está representado por 800 acciones de valor nominal unitario de US\$1.00

En enero 21 del 2016 se registra el aumento de capital de US\$39,200 con lo cual el capital social de la Compañía queda establecido en US\$40,000

## 10. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de los estados financieros (febrero 15 del 2016) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos

## 11. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2015 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Accionistas y la Junta de Directores para su aprobación. En opinión de la Gerencia, los estados financieros serán aprobados sin modificaciones.