

**TINACORP S.A.**  
(Guayaquil – Ecuador)

**Notas a los Estados Financieros**  
**31 de diciembre del 2013**  
**(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América)**

---

**1. Entidad que reporta**

**TINACORP S.A.** - “La Compañía” fue constituida mediante escritura pública en la ciudad de Guayaquil el 9 de Abril de 1986 e inscrita en el Registro mercantil el 19 de mayo de 1986, a la fecha la empresa cuenta con un capital pagado de US\$ 800,00, la compañía tiene por objeto principal dedicarse a la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

**2. Base de preparación de los estados financieros**

**a) Declaración de cumplimiento –**

Los estados financieros de TINACORP S.A. han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), y comprenden, las interpretaciones de las NIIF (CINIIF o IFRIC por sus siglas en inglés), las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y las interpretaciones de las NIC (SIC por sus siglas en inglés) las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Hasta el 31 de diciembre del 2011, los estados financieros se preparaban y se presentaron a los organismos de control de acuerdo a las Normas Ecuatorianas de Contabilidad (NEC).

Los estados financieros del ejercicio 2013 de acuerdo a NIIF serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en cumplimiento a lo establecido por Ley. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificaciones.

**b) Base de medición –**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico.

**c) Moneda funcional y de presentación –**

Las partidas incluidas en los estados financieros se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera (moneda funcional). La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye además, la moneda de presentación de los estados financieros.

### **3. Resumen de las Principales Políticas Contables**

#### **a) Propiedad, planta y equipos -**

La propiedad, planta y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable.

La propiedad, planta y equipo se presentan a su costo de adquisición, el cual no excede al valor recuperable. El costo de adquisición incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición del activo.

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros, la cual es calculada usando el método de línea recta en base a las siguientes vidas útiles.

Al vender o retirar la propiedad, planta y equipos, la Compañía elimina el costo y la depreciación acumulada correspondiente. Cualquier pérdida o ganancia que resultase de su disposición se incluye en el estado de ganancias y pérdidas.

#### **b) Reconocimiento de Ingresos –**

Los ingresos por venta de bienes se reconocen, según sea el caso, cuando:

- Se transfiere al comprador los riesgos y beneficios importantes de la propiedad de los bienes;
- La Compañía no retiene ninguna clase de implicancia gerencial, en el grado generalmente asociado con la propiedad, ni el control efectivo sobre los bienes vendidos;
- El importe de los ingresos puede cuantificarse confiablemente;
- Es probable que los beneficios económicos relacionados con la transacción fluirán a la Compañía; y,
- Los costos incurridos o por incurrir respecto a la transacción pueden cuantificarse confiablemente.

### **4. Efecto de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financieras (NIIF)**

La Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador en congruencia con la tendencia mundial y mediante Resolución No. 08.G.DSC.010 del 31 de diciembre del 2008, estableció que las compañías que no cotizan en mercado de valores, ni sus activos superan los US\$. 4 millones al 31 de diciembre del 2007, tienen la obligatoriedad de adoptar a partir del 1 de enero del 2012 las Normas

Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para la preparación de sus estados financieros.

Los estados financieros de **TINACORP S. A.**, por el año que terminó el 31 de diciembre de 2013, están preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera y por lo tanto se aplicaran las disposiciones de NIIF 1, al preparar estos estados financieros.

**TINACORP S. A.**  
**Conciliación de Balance**  
 Al 31 de diciembre 2013  
 USD Dólares Americanos

	NIIF 01-Jan-13	Efecto de la Transición a las NIIF	NIIF 31-Dic-13
Efectivo y equivalente de efectivo	2,844.50	-	2,570.00
Impuestos por cobrar (Iva)	4,344.64	-	4,530.00
Impuestos por cobrar (Renta)			4,198.19
<b>Total Activos Corrientes</b>	<b>7,189.14</b>	-	<b>11,298.19</b>
Propiedad, planta y equipos	929,624.27	-	929,694.27
Otros Propiedad, Planta y Equipo	3,937.09	-	3,950.00
(-) Depreciación Acumulada Propiedades. Planta y Equipo	315,577.14	-	331,355.99
<b>Total de Activos No Corrientes</b>	<b>617,984.22</b>	-	<b>602,218.29</b>
<b>Total Activos</b>	<b>625,173.36</b>	-	<b>613,516.48</b>
Otras Cuentas y documentos por pagar locales	218,709.19	-	218,709.19
Impuesto Renta por pagar	548.20	-	400.14
Participación trabajadores por pagar	420.61	-	521.52
<b>Total Pasivos Corrientes</b>	<b>219,678.00</b>	-	<b>219,630.85</b>
Cuentas y dctos por pagar	210,803.54	-	197,447.84
<b>Total pasivos no corrientes</b>	<b>210,803.54</b>	<b>0</b>	<b>197,447.84</b>
<b>Total Pasivos</b>	<b>430,481.54</b>	<b>0</b>	<b>417,078.69</b>
Capital social	800.00	-	800
Resultados acumulados:			
- Reserva legal	400.00	-	400
- Otras Reserva	32726.63	-	187,591.18
- Utilidades acumuladas	158,929.93	-	5,900.66
Utilidad del ejercicio	1,835.26	-	1,745.95
- Efecto proveniente de la adopción de las NIIF por primera vez		-	-
	194,691.82	-	196,437.79
<b>Total Patrimonio Neto</b>	<b>194,691.82</b>	-	<b>196,437.79</b>
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>	<b>625,173.36</b>	<b>0</b>	<b>613,516.48</b>

## **5.- Política de administración de riesgos de instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es un contrato que origina un activo financiero para una de las partes y a la vez un pasivo financiero o instrumento patrimonial para la contraparte. El estado de situación financiera de la compañía está compuesto por instrumentos financieros no derivados como deudores y acreedores comerciales, inversiones mantenidas hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la. Estos activos y pasivos financieros por su vencimiento a corto plazo, están valorados al valor nominal y no generan intereses. Los principales riesgos identificados por la Administración sobre estos instrumentos financieros, son los riesgos de crédito, liquidez, de mercado, y operacional.

### **(i) Riesgo de crédito**

Es el riesgo de que el deudor o emisor de un activo financiero que es propiedad de la Compañía no cumpla, completamente y a tiempo, con cualquier pago que deba hacer de conformidad con los términos y condiciones pactados al momento en que la Compañía adquirió u originó el activo financiero respectivo.

Los instrumentos financieros que someten parcialmente a la Compañía a concentraciones de riesgo de crédito consisten principalmente en efectivo, inversiones en pólizas de acumulación, ciertas inversiones en acciones y prestamos y cuentas por cobrar comerciales, las cuales son con partes relacionadas principalmente.

Con objeto de mitigar la exposición al riesgo de crédito en el efectivo y sus equivalentes (inversiones), la Compañía efectúa sus operaciones con entidades de reconocida solvencia en el mercado nacional.

Las cuentas por cobrar a clientes están representadas por ventas de productos a partes relacionadas principalmente y no constituyen riesgo debido a su fortaleza financiera a nivel de grupo.

### **(ii) Riesgo de Mercado**

Es el riesgo de que el valor de un activo financiero de la Compañía se reduzca por causa de cambios en las tasas de interés, en los precios, en las tasas de cambio monetario, o por el impacto de otras variables financieras que están fuera de control de la Compañía.

#### **a) Riesgo de interés.-**

La Compañía no mantiene activos significativos que generen intereses; sin embargo los ingresos y los flujos de efectivo operativos de la Compañía son independientes de los cambios en las tasas de interés de mercado, exceptuando de las inversiones a corto plazo que generan una tasa fija.

b) Riesgo de precio.-

La Compañía está expuesta a riesgos comerciales propios del giro del negocio; sin embargo, no se espera que las condiciones en la cual se desarrolla o cumplimiento de compromiso varíen de manera desfavorable en forma significativa en el futuro predecible.

c) Riesgo de cambio.-

El endeudamiento comercial y las principales operaciones de la compañía se realizan en dólares de los Estados Unidos de América, lo cual permite reducir el riesgo de las fluctuaciones en el valor de otras monedas respecto al dólar estadounidense.

(iii) Riesgo de liquidez

Consiste en el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otro activo financiero.

La Administración de la Compañía tiene la responsabilidad substancial de la administración del riesgo de liquidez, la cual ha establecido políticas y procedimientos en cuanto al endeudamiento a corto y mediano plazo principalmente con proveedores y accionistas. La Compañía, a través de la Gerencia General, administra el riesgo de liquidez mediante el monitoreo de flujos de efectivo y los vencimientos de sus activos y pasivos financieros basados en el cumplimiento de los requerimientos de cobro y pago.

(iii) Riesgo Operacional

El riesgo operacional es el riesgo de pérdidas potenciales, directas o indirectas, relacionadas con los procesos de la compañía, de personal, tecnología e infraestructuras, y de factores externos que no estén relacionados a riesgos de crédito, mercado y liquidez, tales como los que provienen de requerimientos legales y regulatorios y del comportamiento de los estándares de ética aceptados por la Compañía.

El objetivo de la Compañía es el de manejar el riesgo operacional, buscando evitar pérdida financieras y daños en su reputación. La principal responsabilidad para el desarrollo e implementación de los controles sobre el riesgo operacional, están asignadas a la Sub - Gerencia General. La sub - gerencia general monitorea los riesgos operativos de importancia apoyado en su equipo financiero y diseña e implementa controles adecuados que mitigan aquellos riesgos operativos de importancia. Las políticas y los procedimientos que formalizan estos controles son desarrollados y mantenidos. Todas las políticas antes de ser implementadas son aprobadas por la gerencia general.

## **6.- Eventos subsecuentes**

A la fecha de emisión de este informe y posterior al cierre del ejercicio del 2012, de acuerdo a la Administración de la Compañía, no hay eventos importantes que reportar y que pudieran afectar a los estados financieros adjuntos.

### **Aspectos Generales- Tributarios**

Al cierre del presente informe se puede certificar que la compañía al 31 de Diciembre del 2013 ha cumplido sus aportes al IESS, y otras obligaciones así como ha presentado sus declaraciones de impuestos al valor agregado y retenciones en la fuente, la compañía presentó su declaración de Impuesto a la Renta por el ejercicio del año 2013, se encuentra además al DIA en la contribución a la Superintendencia de Compañías.

Se ha podido conocer también que No presenta ningún tipo de problema laboral. Hemos podido determinar que la empresa a la fecha de elaborar este informe ha presentado su declaración por pago del impuesto del 1.5 por mil sobre los Activos Totales por el periodo 2013.

De acuerdo a nuestra legislación fiscal, los impuestos no pueden considerarse definitivamente liquidados hasta que las declaraciones presentadas hayan sido inspeccionadas por la administración tributaria o haya transcurrido el plazo de prescripción. En consecuencia pudieran existir contingencias fiscales cuya cuantificación objetiva no nos resulta posible establecer con criterios racionales con los datos que disponemos.



Eugenio Alvarado