

**INMOBILIARIA TINO S. A.**  
**NOTAS SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE**  
**DICIEMBRE DE 2016**

**1. INFORMACIÓN GENERAL**

INMOBILIARIA TINO S. A., fue constituida el 28 de junio de 1978, la actividad principal de la compañía es dedicarse a ACTIVIDADES DE COMPRA, VENTA, ALQUILER Y EXPLOTACION DE BIENES INMUEBLES.

**2. RESUMEN DE PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Las principales políticas contables aplicadas de manera uniforme en la preparación de los Estados financieros, se detallan a continuación:

**Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

**BASES DE PREPARACIÓN**

Los estados financieros fueron preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades. (NIIF para PYMES).

**Responsabilidad de la Información**

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la Administración, que manifiesta expresamente que se han aplicado en su totalidad los principios y criterios incluidos en las NIIF para las PYMES.

**Estimaciones y juicios contables:**

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 Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la utilización de la mejor información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

**Empresa en marcha**

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INMOBILIARIA TINO S. A., será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual. Para hacer este juicio, la administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto

de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La administración no prevé circunstancias que puedan afectar la continuidad de la preparación de sus estados financieros bajo la hipótesis de negocio en marcha.

#### **Moneda de presentación y moneda funcional**

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

#### **Periodo contable**

Los presentes estados financieros cubren los siguientes periodos:

- Estados de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2016.
- Estados de Resultados Integrales por los años terminados 2016.
- Estados de Cambios en el Patrimonio por el año terminado 2016.
- Estados de Flujos de Efectivo por el año terminado 2016.

#### **Activos Financieros**

La Compañía reconoce activos financieros aquellos no derivados, con pagos fijos o determinables que no tienen cotización bursátil. Los activos financieros de la Compañía incluyen cuentas por cobrar a clientes que están registradas al costo de la transacción, pues al momento de su registro no hubo costos adicionales que deban amortizarse a lo largo de su vida estimada. La Compañía no registra provisión por deterioro o incobrabilidad con cargo a resultados.

#### **Deterioro del valor de Activos Financieros**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la compañía evalúa si existe evidencia objetiva 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, 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 entre en quiebra u otra forma de renegociación financiera, y cuando datos observables indican que exista una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, como cambios adversos en el estado de los pagos 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 12 meses y como deudas no corrientes las de vencimiento superior a dicho periodo.

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen cuentas por pagar proveedores y otras que están registradas al costo de transacciones neto de abonos realizados, pues además del interés normal no tienen ningún costo adicional que deban amortizarse aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

#### Valor razonable de activos y pasivos financieros

El valor razonable de cualquier activo o pasivo financiero que se negocie en los mercados activos, se determinará por referencia a los precios cotizados en el mercado. Para los activos y pasivos que no se negocien en un mercado activo, el valor razonable se determinará utilizando las técnicas de valoración adecuadas o comparaciones de tasas de interés con el mercado para obligaciones similares.

#### Efectivo y equivalentes

Incluyen principalmente, valores registrados en caja y bancos, tal como se lo va a detallar en su nota respectiva.

#### Propiedades, Maquinarias y Equipos

Las propiedades, planta y equipo se valoran a su costo de adquisición o construcción, neto de su correspondiente depreciación acumulada y cualquier deterioro determinado. Los costos de adquisición comprenden todos los costos necesarios para traer el activo al lugar y condición para que opere de la manera prevista por la administración. Todos los demás costos se registran en resultados en el periodo en que se incurren. Los costos posteriores (reemplazo de componentes, mejoras, ampliaciones, etc.), se incluyen en el valor del activo inicial o se reconocen como un activo separado, solo cuando es probable que los beneficios económicos futuros asociados con los elementos de propiedades, planta y equipo vayan a influir en la Compañía y el costo del elemento pueda determinarse de forma fiable. El resto de las reparaciones y mantenimientos se cargan en el año en que se incurren. Cuando el valor de un activo es superior al importe recuperable estimado, su valor se reduce de forma inmediata hasta su importe recuperable. La depreciación de los elementos de propiedades, planta y equipo se calcula según el método lineal, basado en la siguiente vida útil estimada:

Clase de Activos	Vida útil en años (hasta)
Vehículos	5
Muebles y enseres y equipos de oficina	10
Equipos de Comunicación	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias y Equipos	10

El valor residual y la vida útil de los activos se revisan en la medida que existan cambios significativos.

#### Deterioro del valor de los Activos no Financieros

En cada fecha sobre la que se informa, se revisan las propiedades, maquinarias y equipos para determinar si existen indicios de que esos activos han experimentado

perdida 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. El importe recuperable se determina como el mayor entre el valor razonable menos los costos directos de venta y el valor de uso del activo. De igual manera, en cada fecha sobre la que se informa, se evalúa si existe deterioro del valor de los inventarios, comparando el importe en libros de cada partida del inventario con el VNR. Si una partida del inventario se ha deteriorado se reduce su importe en libros al VNR y, se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados. Si una partida ajustada 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 del valor se reconoce en resultados.

#### Estado de Flujos de Efectivo

Para efectos de preparación del Estado de Flujos de Efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

- **El efectivo y equivalentes al efectivo:** incluyen el efectivo en caja-bancos.
- **Actividades de operación:** son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la compañía, así como otras actividades que no pueden ser calificadas como de inversión o financiamiento.
- **Actividades de Inversión:** Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos a largo plazo y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.
- **Actividades de Financiamiento:** Actividades que producen cambio en el tamaño o composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### Reconocimiento de ingresos

Los ingresos ordinarios se registran por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes vendidos, 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.

Los ingresos por la venta de bienes se reconocen cuando la Compañía ha traspasado de manera significativa los riesgos y beneficios derivados de la propiedad y el control de los bienes; y el importe de los ingresos de la operación y los costos puedan valorarse con fiabilidad.

#### Reconocimiento de gastos

Los gastos son reconocidos en el estado de resultados aplicando el método del devengado, es decir cuando se produce la corriente real de bienes y servicios que los mismos representan, con independencia del momento en que se produzca la corriente monetaria derivada de ellos.

#### Impuesto a la renta corriente y diferido

## 5. CAPITAL SOCIAL Y RESERVAS

### - Capital social

Al 31 de diciembre de 2016, el capital suscrito y pagado de la Compañía asciende a US\$ 25.200,00 conformado por acciones ordinarias y nominativas de US\$ 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 accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital.

## 6. VENTAS NETAS :

Los ingresos ordinarios de la compañía fueron:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
INGRESOS ORDINARIOS	12.000	12.000
<b>TOTAL</b>	<u>12.000</u>	<u>12.000</u>

## 7. IMPUESTO A LA RENTA

La Compañía registro la provisión para el pago del 15% para los trabajadores e impuesto a la renta anual por el periodo que termino el 31 de diciembre del 2016 como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
UTILIDAD DEL EJERCICIO	1.272	1.270
PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES	(191)	(190)
IMPUESTO CAUSADO (ANTICIPO MÍNIMO)	(1.075)	(1.075)
<b>TOTAL</b>	<u>7</u>	<u>5</u>

## 8. CONTINGENCIAS Y COMPROMISOS

No existen contingencias y/o compromisos significativos que requieran revelarse.

El gasto por impuesto a la renta del año corresponde, al impuesto a la renta corriente y diferido. El impuesto a la renta corriente se calcula de acuerdo a la normativa tributaria vigente, siendo la tasa del año 2016 el 22%, la cual disminuye diez puntos porcentuales si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente. A partir del ejercicio fiscal 2010, está vigente la norma tributaria que establece el pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta, cuyo valor es determinado en función de las cifras reportadas el año anterior. Dicha norma dispone que cuando el impuesto a la renta causado es menor que el valor del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite su devolución al Servicio de Rentas Internas. Los impuestos diferidos se calculan de acuerdo con el método del balance, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases fiscales de los activos y pasivos y sus importes en libros. El impuesto diferido se determina usando las tasas de impuesto vigentes en la fecha de cierre.

#### Beneficios a los empleados

La Compañía provee a los empleados de beneficios a corto plazo. Los beneficios legales a corto plazo incluyen: las vacaciones anuales, décima tercera remuneración, décima cuarta remuneración y el fondo de reserva; estos se registran como pasivos corrientes.

#### Participación de los trabajadores en las utilidades

De acuerdo con disposiciones del Código de Trabajo, la compañía provisiona al cierre del ejercicio económico 2016 el 15% sobre la utilidad anual por concepto de participación laboral en utilidades.

### 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Están constituidos como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Efectivo y Equivalente al Efectivo	1.866	6.743
<b>TOTAL</b>	<u>1.866</u>	<u>6.743</u>

Corresponde a valores mantenidos en las cuentas bancarias, de acuerdo a conciliaciones bancarias.

### 4. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO Y ACTIVOS BIOLÓGICOS

Están conformadas como sigue:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
TERRENO	25.200	25.200
EDIFICIO	202.200	202.200
(-) DEPRECIACIÓN ACUMULADA	(50.194)	(45.720)
<b>TOTAL</b>	<u>177.006</u>	<u>181.680</u>

#### 9. HECHOS RELEVANTES

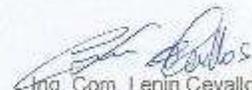
En el periodo comprendido entre el 1 de enero y el 31 de diciembre del 2016, no ha ocurrido ningún hecho relevante que informar.

#### 10. HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre del 2016 (fecha de cierre de los estados financieros) y la fecha de aprobación de los balances, la Administración considera que no existen hechos posteriores que puedan afectar significativamente la presentación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2016, que requieran ajustes o revelación.



Ing. Justus Klemperer Tama  
Representante Legal



Ing. Com. Lenin Cevallos  
Contador General  
Reg. Prof. 23548