A. INFORMACION GENERAL DE LA EMPRESA.:

INMOBILIARIA TONIKOZ S.A. se constituyó el 02 de enero del 2002 según Resolución de la Superintendencia de Compañías, ubicada en el Cantón Guayaquil, parroquia Rocafuerte calle Escobedo 1402 y Luque y su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, número de R.U.C. 0992225351001 y con Expediente # 106657

B. MONEDA FUNCIONAL

El US $ Dólar es la moneda de uso local en la República del Ecuador

C. BASES DE PREPARACIÓN Y PRESENTACIÓN:

Por disposición de la Superintendencia de Compañías de la República del Ecuador, la Administración de la Compañía adoptó para el ejercicio 2012, las normas internacionales de información financiera (NIIFs, para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre normas de contabilidad (IASB) de la Federación Internacional de Contadores (IFAC).

La compañía mantiene sus registros contables en US Dólares y, a partir del año 2012, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas empresas, que son los principios contables en el Ecuador, de conformidad con la Resolución de la No. 06.Q.ICI.004 del 21 de agosto del 2006, emitida por la Superintendencia de Compañías y en resolución Nº 08.G.DSG.010 de 2008.11.2008, se estableció un cronograma de aplicación de NIIFs para PYMES, en tres grupos de compañías desde el 2010 hasta el 2012.

D. DECLARACION DE CUMPLIMIENTO CON NIIF PARA LAS PYMES

El marco conceptual que utilizó la Administración de la compañía desde el período 2011 hacia atrás, se basaba en las normas ecuatorianas de contabilidad (NEC), que eran la traducción de las normas internacionales de contabilidad (NIC), vigentes en el año 1999, consecuentemente, las prácticas contables que utilizó la Administración de la compañía, eran compatibles con las NIC (ahora NIIF para PYMES) del año 1999. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2014, han sido preparados sobre la base de las NIIFs para PYMES.

Consecuentemente, Los Estados Financieros de la compañía, cumplen con las Normas Internacionales de Información Financiera, para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIFs, para PYMES), Aplicables a los períodos que inician el 1 de enero del 2014, según lo establecido en la Sección 3.3 para dicho efecto.

E. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

Efectivo o Equivalente de Efectivo.; Corresponde a los valores depositados en las cuentas corrientes y que están a la vista., según lo establece la sección 7 párrafo 2 de las NIIF para PYMES.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar; Corresponden principalmente a los valores pendientes de cobros, provenientes de las casas entregadas, en el período informado.

La Compañía, procedió a realizar evaluaciones de sus cuentas por cobrar, para determinar si existen indicios del deterioro de su cartera. El deterioro de la cartera establecido en el análisis y valoración, se carga a resultados contra una cuenta de Provisión para cuentas de dudosa recuperación. Este análisis fue realizado tomando como base lo establecido en la sección 11 párrafos del 22 al 25 de las NIIF para PYMES.

El resultado de dicho análisis no presentó deterioro en sus cuentas por cobrar.

Propiedades, plantas y equipos: son bienes que son para uso de la empresa y están registrados bajo el Modelo del costo de adquisición, según lo establece la sección 17 párrafo 10 de la NIIF para PYMES. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras que las mejoras de importancia se capitalizan. La Administración, luego de efectuar los análisis correspondientes, determinó que manteniendo el método del costo con el valor razonable como "costo atribuido", según lo establece NIIF para PYMES en la sección 17 párrafo 10

La vida útil de los bienes ha sido estimada adecuadamente y el método de depreciación utilizado es en línea recta según lo establece la sección 17 párrafo 20, como se detalla a continuación y su cargo por este concepto se reconocerá en el resultado del ejercicio.

ACTIVOS	AÑOS
Vehículos	5
Muebles y Equipos de oficina	10
Equipos de Computación	3
Maquinarias	10

Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar Son representados por las cuentas y documentos por pagar, los mismos que son obligaciones contraídas para la actividad propia del negocio y están presentados al valor razonable, según lo establece la sección 11, de las NIIF para PYMES.

Otras obligaciones Corrientes.; En esta cuenta se incluyen, provisiones de obligaciones con administración tributaria, Iess y obligaciones con los empleados en lo que corresponde a su porción corriente., las mismas que se originan de hechos pasados y deben ser asumidos por la empresa, como lo establece la sección 11 y 12 de NIIF'S para PYMES.

Provisión para jubilación patronal: Se originan en disposiciones laborales vigentes en el Ecuador y se registran contra resultados las partes proporcionales de las obligaciones devengadas, según lo establece la sección 28 párrafos del 1 al 4 para dichos efectos.

Reconocimiento de ingresos: Los ingresos, son reconocidos en los resultados del ejercicio en el momento que se cumple las condiciones de transferencia de riesgos y los costos relacionados son medidos con fiabilidad, el reconocimiento de ingresos es en base al método de terminación y se reconocen en los períodos contables en los que tiene lugar la entrega del bien.

F. DETALLE DE CADA CUENTA DEL ESTADO DE SITUACION FINANCIERA (INFORMACION A REVELAR)

1. . EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre del 2018, es de US $ 12.580,32 en efectivo.

PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO:

El saldo de esta cuenta al 31 de diciembre el como sigue:

	Saldo al 31-12-2017	Adiciones	Transferencias	Saldo al 31 -12-2018
Depreciables				
Terreno	238.930,56			238.930,56
Inmuebles	417.677,19			417.677,19
	656.607,75			**656.607,75**

2. INVERSIÓN DE LOS ACCIONISTAS

Capital social: Representan 28.350,00 acciones – autorizadas y emitidas al valor nominal de US$ 1. 00 (Un dólar) cada una.

Reserva Legal: La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece que, salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades liquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de de reserva legal sí éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

La compañía procederá a la apropiación, posterior a la Junta General de Accionistas donde apruebe los Estados Financieros.

3. IMPUESTO A LA RENTA

El Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, emitido en noviembre de 2010, contemplaba la reducción de un punto porcentual del impuesto a la renta durante los siguientes tres años a partir de la emisión del Código, por lo que se modificó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento, estableciendo que las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estén sujetas a la tarifa impositiva del 24% sobre su base imponible para el año 2011, para el año 2012 la tarifa del impuesto a la renta fue el 23% y para el 2013 será 22%, respectivamente.

4. IMPLEMENTACIÓN DE LAS NORMAS INTERNACIONES DE INFORMACIÓN FINANCIERS NIIF PARA PYMES.

El 21 de agosto del 2006, mediante Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 06.Q.ICI.004, se exige la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera a partir del año 2009 a las compañías y entidades sujetas al control y vigilancia de la referida Superintendencia. El 20 de noviembre del 2008, con resolución de la Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSC, se estableció el cronograma para la adopción del cuerpo de Normas Internacionales de Información Financiera, en reemplazo de las Normas Ecuatorianas de Contabilidad, el que comenzó en el año 2010 y concluyo en el 2012.

De acuerdo a los criterios adoptados en el periodo de transición no se produjeron efectos que involucren cambios en el patrimonio ni en el Estado de Situación financiera en general de la compañía.

5. EVENTOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre hasta la fecha de entrega de la información no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.

JORGE ANTONIO KOZHAYA
GERENTE GENERAL

ING. VICTOR MONTER V.
CONTADOR