Auditoria y Gestión Legal

INMOBILIARIA TALHOF S.A.

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS PERIODO 2019

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoria y Gestión Legal

CONTENIDO:

- DICTAMEN DEL AUDITOR INDEPENDIENTE
- ESTADO DE SITUACION FINANCIERA COMPARATIVO
- ESTADO DE RESULTADOS COMPARATIVO
- ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
- ESTADO DE FLUJO DEL EFECTIVO
- NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoria y Gestión Legal

DICTAMEN DE AUDITORES INDEPENDIENTES
A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE "INMOBILIARIA TALHOF S.A."

El informe de los auditores independientes sobre los estados financieros de **"INMOBILIARIA TALHOF S.A."**, incluido a continuación, una copia para efectos de publicación, las notas de los estados financieros que contienen todas las revelaciones requeridas por las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, son incluidas como parte de los mismos.

A los señores miembros y accionistas de:

"INMOBILIARIA TALHOF S.A."

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **"INMOBILIARIA TALHOF S.A."** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de la sociedad **"INMOBILIARIA TALHOF S.A.",** que comprenden el balance de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, el estado de resultados, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en dicha fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. En nuestra opinión, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos materiales importantes de la compañía "**INMOBILIARIA TALHOF S.A.**" al 31 de diciembre de 2019, así como sus resultados y su flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF.

Bases de la Opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que se cumplan con requisitos éticos, así como planeaciones para obtener seguridad razonable sobre si los estados financieros están libres de representación errónea de importancia relativa.

Consideramos que la evidencia de Auditoria que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra Opinión.

Hipótesis de Negocio en marcha.

La dirección financiera razonable de la Administración de la compañía, en forma implícita se manifiesta en el sentido de conservar los activos, así como cumplir sus obligaciones; asimismo sus accionistas se manifiestan en el deseo de mantener su compañía en marcha.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, así como del control interno que la administración de la Entidad considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores importantes debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor en relación de los estados financieros

Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable acerca de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error y emitir nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte errores materiales cuando existan. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se considera materiales, si individualmente o en su conjunto, podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

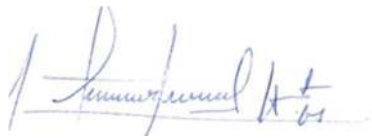
Como parte de nuestra auditoria de conformidad con las normas Internacionales de información Financiera aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud profesional durante toda la auditoria.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **"INMOBILIARIA TALHOF S.A."** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

El 11 de octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF" completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de **"INMOBILIARIA TALHOF S.A.",** aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de enero de 2012.

Quito, 01 de abril 2020



Dr. Carlos Oleas Escalante
"AUDITORIA Y GESTION LEGAL
CATELEG CIA. LTDA."
REGISTRO SC. RNAE No 782

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoria y Gestión Legal

INMOBILIARIA TALHOF
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

			Al 31 de Diciembre	
		NOTAS	2018	2019
1	ACTIVO		US$	US$
101	ACTIVO CORRIENTE			
10101	Efectivo y equivalentes del efectivo	6	453.641,19	2.536,35
10102	Activos Financieros			
10105	Activos por Impuestos Corrientes	7	11.732,47	2.590,06
	TOTAL ACTIVO CORRIENTE		465.373,66	5.126,41
102	ACTIVO NO CORRIENTE			
10201	Propiedad, Planta y Equipo	8	117.679,25	117.679,25
10206	Activos Financieros no corrientes	9	-	361.790,27
	TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		117.679,25	479.469,52
1	TOTAL ACTIVO		583.052,91	484.595,93
2	PASIVO			
201	PASIVO CORRIENTE			
20103	Cuentas y Documentos por pagar	10	-	10.920,00
20107	Otras Obligaciones Corrientes	11	11.641,74	1.460,34
	TOTAL PASIVO CORRIENTE		11.641,74	12.380,34
202	PASIVO NO CORRIENTE			
20204	Cuentas por pagar diversas relacionadas	12	98.535,92	-
	TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		98.535,92	-
2	TOTAL PASIVO		110.177,66	12.380,34
301	PATRIMONIO NETO			
30101	Capital Suscrito o Asignado	13	471.217,00	471.217,00
30401	Reserva Legal	14	1.670,75	2.020,68
30402	Reservas Facultativa y Estatutaria	14	7.122,64	10.271,96
306	RESULTADOS ACUMULADOS	15		
30601	Ganancias acumuladas		-	-
30602	(-) Pérdidas Acumuladas		(10.634,39)	(10.634,39)
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	16		
30701	Ganancia neta del Período	RI	3.499,25	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	RI	-	(659,66)
	TOTAL PATRIMONIO NETO		472.875,25	472.215,59
	TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO NETO		583.052,91	484.595,93

Li. Ruben Lucero
Representate Legal
CI.1708530074

Ing. Carlos Chicaiza
Contador
Ruc 1716284409001

Ver notas a los estados financieros

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoria y Gestión Legal

INMOBILIARIA TALHOF
ESTADO DEL RESULTADO INTEGRAL (Por Función)
Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019
(Expresado en Dólares de los Estados Unidos de América)

		Notas	Diciembre 2018	Diciembre 2019
	INGRESOS			
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS			
4101	Ventas Netas	17	7.500,00	6.875,00
41	VENTAS NETAS		7.500,00	6.875,00
51	(-) COSTO DE VENTAS Y PRODUCCION			
42	GANANCIA BRUTA		7.500,00	6.875,00
43	Otros Ingresos	18	22.910,73	14.322,75
	GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS			
5202	Gastos de Administración	19	15.288,03	21.221,19
	TOTAL GASTOS DE ADMINISTRACION Y VENTAS		15.288,03	21.221,19
5203	GASTOS FINANCIEROS	20		
	Interés, comisiones de Operaciones Financieras		10,64	31,07
	TOTAL GASTOS FINANCIEROS		10,64	31,07
5204	OTROS GASTOS	21	7,27	0,01
60	GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DEL 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA DE OPERACIONES CONTINUADAS	22	15.104,79	(54,52)
61	15% Participación a Trabajadores	22	-	-
62	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos		15.104,79	(54,52)
63	Impuesto a la Renta	22	(11.605,54)	(605,14)
64	GANANCIA (PÉRDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DEL IMPUESTO DIFERIDO		3.499,25	(659,66)
65	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO		-	-
	RESERVA LEGAL		-	
66	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO			-
67	(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS		3.499,25	(659,66)
82	RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO		3.499,25	(659,66)

Li. Ruben Lucero
Representate Legal
CI.1708530074

Ing. Carlos Chicaiza
Contador
Ruc 1716284409001

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoria y Gestión Legal

INMOBILIARIA TALHOF

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO POR EL METODO DIRECTO

Por los años terminados el 31 de Diciembre del 2018 y 2019

(Expresado en Dólares)

			2018	2019
9501		**Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de operación**	**3.918,82**	**(352.568,92)**
950101		**Clases de Cobros por actividades de operación**		
95010101	P	Cobros procedentes de la venta de bienes y prestación de servicios	7.500,00	6.875,00
95010105	P	Otros cobros por actividades de operación	22.910,73	23.465,16
		Total Clases de Cobros por actividades de operación	**30.410,73**	**30.340,16**
950102		**Clases de Pagos por actividades de operación**		
95010201	N	Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios	(22.854,16)	(371.272,47)
950105	N	Intereses pagados	(10,64)	(31,07)
950107	N	Impuesto a las ganancias pagado	(3.627,11)	(11.605,54)
		Total Clases de Pagos por actividades de operación	**(26.491,91)**	**(382.909,08)**
9502		**Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión**		
950221	D	Otras entradas (salidas) de efectivo	-	(361.790,27)
		Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Inversión	**-**	**(361.790,27)**
9503		**Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación**		
950310	D	Otras entradas (salidas de efectivo)	17.951,35	(98.535,92)
		Total Flujos de Efectivo procedentes de (utilizados) en Actividades de Financiación	**17.951,35**	**(98.535,92)**
9505		**Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo**	**21.870,17**	**(812.895,11)**
9506		**Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Principio del Periodo**	**431.771,02**	**453.641,19**
9507		**Efectivo y sus equivalentes al efectivo al Final del Periodo**	**453.641,19**	**(359.253,92)**
96		**CONCILIACION ENTRE LA GANANCIA (PERDIDA) NETA Y LOS FLUJOS DE OPERACIÓN** **GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA**	**15.104,79**	**(54,52)**
97		**AJUSTE POR PARTIDAS DISTINTAS AL EFECTIVO:**		
		TOTAL AJUSTES	**-**	**-**
			15.104,79	**(54,52)**
98		**CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS:**		
9802	D	(Incremento) disminución en otras cuentas por cobrar	(7.570,06)	9.142,41
9805	D	(Incremento) disminución en otros activos	-	(361.790,27)
9807	D	Incremento (disminución) en otras cuentas por pagar	(3.615,91)	(10.786,54)
9810	D	Incremento (disminución) en otros pasivos	-	10.920,00
		TOTAL INCREMENTOS (DISMINUCIÓN) EN ACTIVOS Y PASIVOS	**(11.185,97)**	**(352.514,40)**
9820		**Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación**	**3.918,82**	**(352.568,92)**

Li. Ruben Lucero
Representate Legal
Cl.1708530074

Ing. Carlos Chicaiza
Contador
Ruc 1716284409001

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoría y C

INMOBILIARIA TALHOF
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

EN CIFRAS COMPLETAS US$	CÓDIGO	CAPITAL SOCIAL	APORTES DE SOCIOS O ACCIONISTAS PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	PRIMA EMISIÓN PRIMARIA DE ACCIONES	RESERVAS		RESULTADOS ACUMULADOS			RESULTADOS DEL EJERCICIO		TOTAL PATRIMONIO
					RESERVA LEGAL	RESERVAS FACULTATIVA Y ESTATUTARIA	GANANCIAS ACUMULADAS	(-) PÉRDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE LAS NIIF	GANANCIA NETA DEL PERIODO	(-) PÉRDIDA NETA DEL PERIODO	
		301	302	303	30401	30402	30601	30602	30603	30701	30702	
SALDO AL FINAL DEL PERÍODO	99	471.217,00	-	-	2.020,68	10.271,96	-	(10.634,39)	-	-	(659,66)	472.215,59
SALDO REEXPRESADO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR	9901	471.217,00	-	-	1.670,75	7.122,64	-	(10.634,39)	-	3.499,25	-	472.875,25
SALDO DEL PERÍODO INMEDIATO ANTI	990101	471.217,00	-	-	1.670,75	7.122,64	-	(10.634,39)	-	3.499,25	-	472.875,25
CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:	990102	-	-						-			-
CORRECCION DE ERRORES:	990103	-										-
CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:	9902	-	-	-	349,93	3.149,32	-	-	-	(3.499,25)	(659,66)	(659,66)
Aumento (disminución) de capital social	990201	-	-									-
Aportes para futuras capitalizaciones	990202	-	-									-
Prima por emisión primaria de acciones	990203			-								-
Dividendos	990204						-					-
Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales	990205				349,93	3.149,32	(3.499,25)				-	-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Financieros Disponibles para la venta	990206						-					-
Realización de la Reserva por Valuación de Propiedades, planta y equipo	990207						-					-
Realización de la Reserva por Valuación de Activos Intangibles	990208						-					-
Otros cambios	990209				-	-	3.499,25	-	-	(3.499,25)		-
Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)	990210									-	(659,66)	(659,66)

**Ver políticas de contabilidad significativas y notas a los estados financieros.*

Li. Ruben Lucero
Representate Legal
Cl.1708530074

Ing. Carlos Chicaiza
Contador
Ruc 1716284409001

"INMOBILIARIA TALHOF S.A."

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOBILIARIA TALHOF S.A." Es una sociedad anónima constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, el 8 de abril del 2009, y aprobado por la Superintendencia de Compañías de Quito, mediante resolución No. 09.Q.IJ.002362 del 10 de junio de 2009.

La dirección de su domicilio y matriz principal es en Av. 6 de Diciembre 6695 y Abdón Calderón.

El plazo de duración de la compañía será de cincuenta años, a contarse desde la fecha de inscripción.

La actividad principal es: Actividad de intermediación, mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las leyes, esto es, la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los muebles.

El capital social autorizado de la sociedad fue de cuatrocientos setenta y un mil doscientos diecisiete dólares ($471,217.00).

El cuadro de integración del capital es el siguiente:

INTEGRACION DEL CAPITAL

NOMBRE	CAPITAL
INMOBILIARIA NORTEÑA SAIN S.A.	471.216,00
MORTENSEN LUND ALFRED	1,00
TOTAL	**471.217,00**

2.- OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

La compañía se dedicara a la actividad de intermediación, mandato inmobiliario y comercial, autorizado por las leyes, esto es, la compra, venta, arrendamiento, anticresis, administración, promoción a cualquier título, permuta, arriendo, constitución y cesión de gravámenes hipotecarios para los bienes inmuebles y prendarios para los muebles.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMIA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que, a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

4.- BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía aplica desde el ejercicio económico 2012 las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES en lo que tiene relación con las actividades económicas que realiza la empresa.

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, los cuales comprenden las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFs) para PYMES desde el año 2012, según las correspondientes resoluciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, las mismas que requieren que la Gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veintiuno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) *Efectivo y equivalentes de efectivo.*
El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) *Activos financieros.*

Se refiere a inversiones, préstamos y cuentas por cobrar comerciales, y otras cuentas por cobrar
Las cuentas comerciales por cobrar, son activos 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, menos cualquier deterioro. El ingreso por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce en el estado de resultados integrales y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial El período de crédito promedio de bienes es de 180 días.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas.

Las cuentas comerciales por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

c) *Pasivos Financieros.*

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2018 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.
Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) *Propiedades, planta y equipo.*

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición y aplicando las Normas Internacionales de Información Financiera NIIF'S para PYMES, mantiene sus mismos valores originales. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios	5%
Equipo de cómputo y software	33,33%
Equipos de oficina	10%
Maquinaria y equipo	10%
Mueles y enseres	10%
Instalaciones	10%
Vehículos	20%

e) *Préstamos*

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.
Los préstamos se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

f) Cuentas Comerciales por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas comerciales 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. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultaría inmaterial. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 60 días.

g) Impuestos

.

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente y el impuesto diferido.

Impuesto corriente - El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponibles o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

Impuesto diferido - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la utilidad gravable. El pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias fiscales temporarias. Se reconocerá un activo por impuestos diferidos, por causa de todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos deben medirse empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.
La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y sólo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensar, frente a la autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas; y los activos por impuestos diferidos y los pasivos por impuestos diferidos se derivan del impuesto a la renta y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos, deberán reconocerse como ingreso o gasto, y ser incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado, o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios.

h) 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 soporten beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final del período sobre el que se informa, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su importe en libros representa el valor actual de dicho flujo de efectivo.
Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente seguro que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

i) Beneficios a empleados

Beneficios definidos: Jubilación patronal y bonificación por desahucio– La Compañía mantiene beneficios por concepto de jubilación patronal y desahucio, definidos por las leyes laborales ecuatorianas y se registran con cargo a resultados del ejercicio y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, y que se determina anualmente en base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de la obligación de beneficio definido se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa de interés determinado por el perito.

Las suposiciones para determinar el estudio actuarial incluyen determinaciones de tasas de descuento, variaciones en los sueldos y salarios, tasas de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, incremento en el monto mínimo de las pensiones jubilares, entre otros. Debido al largo plazo que caracteriza a la reseña para obligaciones por beneficios de retiro, la estimación está sujeta a variaciones que podrían ser importantes. El efecto, positivo o negativo sobre las reservas derivadas por cambios en las estimaciones, se registra directamente en los resultados.
Los costos de los servicios pasados se reconocen inmediatamente en la medida en que los beneficios ya han sido otorgados; de lo contrario, son amortizados utilizando el método de línea recta en el periodo promedio hasta que dichos beneficios son otorgados.

Participación a trabajadores -La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por
La participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de las utilidades liquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

j) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Venta de bienes -Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar, teniendo en cuenta el importe estimado
de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes.
- La Compañía no conserva para si ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos,

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

- El importe de los ingresos ordinarios pueda medirse confiabilidad y sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; . Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

k) *Reconocimiento de costos y gastos.*

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

ACTIVO

ACTIVO CORRIENTE.-

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Subtotal Caja	***-***	***-***
	BANCOS LOCALES		
	Banco Produbanco	*220,56*	*2.536,35*
	Póliza a 90 días	*453.420,63*	*-*
	Subtotal Bancos e Inversiones	***453.641,19***	***2.536,35***
10101	***TOTAL EFECTIVO Y EQUIVALENTES***	***453.641,19***	***2.536,35***

NOTA 7.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas las cuentas por impuestos a favor de la empresa por conceptos de IVA, Retenciones y anticipos de impuesto a la Renta, de acuerdo al siguiente detalle:

10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1010501	*Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)*	*-*	*1.308,00*
1010502	*Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio*	*1.057,57*	*550,00*
1010502	*Crédito Tributario a favor(Casillero 869)*	*535,30*	*126,92*
1010503	*Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario*	*10.139,60*	*605,14*
10105	***TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES***	***11.732,47***	***2.590,06***

NOTA 8.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Los rubros que conforman los Activos Fijos de la empresa fueron contabilizados a su Costo Histórico, concepto que se mantiene y de conformidad con lo dispuesto en las Normas de Información Financiera para PYMES; siguiendo las normas establecidas en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación, para la Depreciación correspondiente los saldos y conceptos al 31 de diciembre son los siguientes:

10201 PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE		ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020101	*Terrenos*	*117.679,25*	*-*	*117.679,25*
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	***117.679,25***	***-***	***117.679,25***
10201	***PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)***	***117.679,25***	***-***	***117.679,25***

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

NOTA 9.- ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

El detalle por activos financieros no corrientes es como sigue:

10206 ***ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020603	*Documentos y Cuentas por Cobrar*	*-*	*361.790,27*
10206	***TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES***	***-***	***361.790,27***

PASIVO

NOTA 10.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En este grupo de cuentas se encuentran registrados los pagos pendientes a proveedores, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

20103 ***CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	*Proveedores Locales*	*-*	*10.920,00*
20103	***TOTAL CUENTAS Y DOCUENTOS POR PAGAR***	***-***	***10.920,00***

NOTA 11.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

En este grupo se encuentran registradas cuentas pendientes con la Administración Tributaria, IESS y beneficios de ley a empleados pendiente de pago, los saldos al 31 de Diciembre son los siguientes:

20107 ***OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	*Con la Administración Tributaria*	*36,20*	*855,20*
2010702	***Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar***	***11.605,54***	***605,14***
20107	***TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES***	***11.641,74***	***1.460,34***

NOTA 12.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

El detalle y valores de cuentas por pagar diversas relacionadas es como sigue:

20204 ***CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS*** ***dic-18*** ***dic-19***

LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	*Cuentas por pagar relacionadas locales*	*98.535,92*	*-*
2020401	***TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS***	***98.535,92***	***-***

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

PATRIMONIO. -

NOTA 13.- CAPITAL SOCIAL

El capital social de la compañía al 31 de diciembre del 2018 asciende a

Cuatrocientos setenta y un mil doscientos diecisiete dólares ($471,217.00) conformado por las aportaciones de la empresa Inmobiliaria Norteña Sain S.A. Cuatrocientos setenta y un mil doscientos dieciséis dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($471,216.00) y el Señor Mortesen Lund Alfred un dólar de los Estados Unidos de Norteamérica ($ 1.00).

301 CAPITAL SOCIAL ***dic-18*** ***dic-19***

En esta cuenta se registra el monto total del capital representado por acciones y/o participaciones, según la escritura pública

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30101	***Capital Suscrito o asignado***	*471.217,00*	*471.217,00*
301	***TOTAL CAPITAL SUSCRITO O ASIGNADO***	***471.217,00***	***471.217,00***

NOTA 14.- RESERVAS

Reserva Legal. - De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 10% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

RESERVAS ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30401	*Reserva Legal*	*1.670,75*	*2.020,68*
30402	*Reserva Facultativa y Estatutaria*	*7.122,64*	*10.271,96*
304	***TOTAL RESERVAS***	***8.793,39***	***12.292,64***

NOTA 15.- RESULTADOS ACUMULADOS

Se registra la acumulación de los resultados que ha obtenido la empresa de años anteriores

RESULTADOS ACUMULADOS ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30602	*(-) Pérdidas Acumuladas*	*(10.634,39)*	*(10.634,39)*
306	***TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS***	***(10.634,39)***	***(10.634,39)***

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

NOTA 16.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Se registra el resultado que ha obtenido la empresa en el año corriente.

307 RESULTADOS DEL EJERCICIO dic-18 dic-19

Código	DETALLE	VALOR US$	VALOR US$
30701	Ganancia neta del Período	3.499,25	-
30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	-	(659,66)
307	**TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO**	**3.499,25**	**(659,66)**

NOTA 17.- INGRESOS

Los siguientes son los valores y conceptos de Ingresos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

41 INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4102	Prestación de Servicios	7.500,00	6.875,00
41	**TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**	**7.500,00**	**6.875,00**

NOTA 18.- OTROS INGRESOS

Los siguientes son los valores y conceptos de otros Ingresos que intervienen en el resultado final del ejercicio:

43 OTROS INGRESOS dic-18 dic-19

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4302	Intereses Financieros	22.878,20	14.322,75
4305	Otras Rentas	32,53	-
43	**TOTAL OTROS INGRESOS**	**22.910,73**	**14.322,75**

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

NOTA 19.- GASTOS DE ADMINISTRACION

Los gastos de administración que intervinieron en el período son los siguientes:

5202 ***GASTOS DE ADMINISTRACION*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	560,00	500,00
520209	Arrendamiento operativo	780,00	11.280,00
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	8.911,59	7.417,19
520228	**Otros gastos**	5.036,44	2.024,00
	Subtotal Gastos de Administración	**15.288,03**	**21.221,19**
	Total Gastos de Venta y Administrativos	**15.288,03**	**21.221,19**

NOTA 20.- GASTOS FINANCIEROS

Los gastos financieros del período son los que se detallan a continuación:

5203 ***GASTOS FINANCIEROS*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	10,64	31,07
5203	**Total Gastos Financieros**	**10,64**	**31,07**

NOTA 21.- OTROS GASTOS

El detalle de otros gastos se muestra de la siguiente manera:

5204 ***OTROS GASTOS*** ***dic-18*** ***dic-19***

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	7,27	0,01
	TOTAL OTROS GASTOS	**7,27**	**0,01**

NOTA 22.- CONCILIACION TRIBUTARIA (15% UTILIDAD TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA)

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad neta contable.

El porcentaje para el cálculo del impuesto a la renta para el año 2019 es del 25%.

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

CONCILIACIÓN TRIBUTARIA		dic-18	dic-19
	DETALLE	**VALOR USD**	**VALOR USD**
	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	***15.104,79***	***(54,52)***
	(+) Gastos no Deducibles Locales	*10,71*	*0,01*
	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	***15.115,50***	***(54,51)***
	Impuesto a la Renta Causado	*(11.605,54)*	*(605,14)*
	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	***3.499,25***	***(659,66)***
	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	***-***	***-***
	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		
	(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	***3.499,25***	***(659,66)***

NOTA 21.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 22.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de diciembre de 2019 y a la fecha de informe de los auditores independientes no se produjeron cambios que afecten los rubros de Activos, Pasivos y Patrimonio de los accionistas.

Rubén Arturo Lucero Gálvez
Representante Legal

Ing. Carlos Chicaiza
Contador (a)

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

Auditoría y Gestión Legal

INFORME DE CUMPLIMIENTO DE PREVENCION DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

"INMOBILIARIA TALHOF S.A."

POR EL PERÍODO DEL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2019

Informe de los auditores independientes sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terror y otros delitos.

Dando cumplimiento a la obligación contemplada en el Art.32 de las Normas de prevención expedidas , mediante resolución No SCV.DSC.14.009 y publicada en el registro oficial No 292 del 18 de julio del 2016 que señala "**Art. 32**.- En las compañías controladas que tengan la obligación de contar con auditor externo, dicha auditoría deberá verificar el cumplimiento de lo previsto en esta norma respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos implementados por el sujeto obligado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, valorar su eficacia operativa y proponer, de ser el caso, eventuales rectificaciones o mejoras"

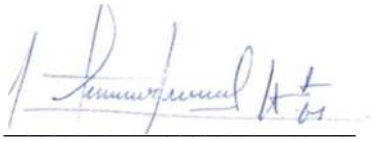
El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645

A los señores miembros y accionistas de:
"INMOBILIARIA TALHOF S.A."

Dictamen sobre el cumplimiento de la prevención de Lavado de Activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos

Opinión

Hemos verificado el cumplimiento y eficacia operativa de la empresa **INMOBILIARIA TALHOF S.A.**, con respecto a las políticas, procedimientos y mecanismos que se han implementado para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, al 31 de diciembre de 2019 los correspondientes procedimientos se encuentran conforme a las Leyes y Normas que rigen la prevención de lavado de Activos.



Dr. Carlos Oleas Escalante
"AUDITORIA Y GESTION LEGAL
CATELEG CIA. LTDA."
REGISTRO SC. RNAE No 782

El Comercio E8-133 y Av. De los Shyris. Edificio André. Cuarto Piso.
Teléfonos: (02) 2 268-140/ 2 269-881/ 2 243-645