

INMOBILIARIA TALHOF S.A.

Notas a los estados Financieros al 31 de Diciembre del 2016

1. Información general

INMOBILIARIA TALHOF S.A. Es una sociedad anónima constituida en Ecuador en julio del 2009. La dirección de su domicilio y matriz principal es en Av. 6 de Diciembre 6695 y Abdón Calderón.

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.

2. Resumen de las principales políticas contables

Bases de preparación

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. Los estados financieros se presentan en Dólares de los Estados Unidos (\$)

Efectivo y equivalente de efectivo

El efectivo y equivalente de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, que se puedan 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.

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.

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.

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 2016 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.

Propiedad 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	%
Muebles y enseres	10	%
Instalaciones	10	%
Vehículos	20	%

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

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.

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.

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 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.

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 líquidas o contables de acuerdo con disposiciones legales.

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

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

ACTIVO CORRIENTE					
3	10101	EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
		BANCOS LOCALES			
		Banco Produbanco	607.43	2,686.85	
		Subtotal Bancos e Inversiones	607.43	2,686.85	
	10101	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	607.43	2,686.85	
4	10102	ACTIVOS FINANCIEROS	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
		Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados			
	1010206	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	26,000.00	18,739.67	
		TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	26,000.00	18,660.03	
5	1010209	PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	1010209	Provisión Cuentas Incobrables	-	(79.64)	
	10102	TOTAL PROVISION CUENTAS INCOBRABLES	-	-	
6	10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	1010501	Crédito Tributario a favor de la empresa (IVA)	-	70.00	
	1010502	Retenciones del Impuesto a la Renta del Ejercicio	3,120.00	1,900.33	
	1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	2,816.13	3,916.13	
	1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario	1,088.35	49.40	
	10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	7,024.48	5,935.86	
ACTIVO NO CORRIENTE					
7	10201	PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
	1020101	Terrenos	470,717.00	-	470,717.00
		Total Costo Propiedad, planta y equipo	470,717.00	-	470,717.00
		Total Depreciación Acumulada	-	-	-
	10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	470,717.00	-	470,717.00
8	10205	ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	1020501	Diferencias temporarias deducibles	2.19	3.44	
	10205	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2.19	3.44	
PASIVO CORRIENTE					
9	20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2010301	Proveedores Locales	1,400.00	7,110.00	
	20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	1,400.00	7,110.00	
10	20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2010701	Con la Administración Tributaria	2,040.00	285.09	
	2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	3,108.35	-	
	2010703	Obligaciones con el IESS	210.51	239.44	
	2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	2,202.20	3,668.20	
	2010705	15% Participación a Trabajadores del Ejercicio	-	-	
	2010706	Dividendos por pagar	0	-	
	20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	7,561.06	4,192.73	
11	20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	20113	Otras cuentas por pagar	68.88	-	
	20113	TOTAL OTROS PASIVOS CORRIENTES	68.88	-	
PASIVO NO CORRIENTE					
12	20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	dic-15	dic-16	
	LOCALES				
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	22,915.92	22,915.92	
	2020401	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	22,915.92	22,915.92	
13	20207	PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)	dic-15	dic-16	
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD	
	2020701	Provisión Jubilación Patronal	9.94	15.62	

2020702	Otros beneficios no corrientes para los empleados(desahucio)	9.69	16.91
20207	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	19.63	32.53

PATRIMONIO

14	301	CAPITAL SOCIAL	dic-15	dic-16
		En esta	42369	42735
	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

15		RESERVAS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	30401	Reserva Legal	399.67	399.67
	30402	Reserva Facultativa y Estatutaria	6,042.48	6,042.48
	304	TOTAL RESERVAS	6,442.15	6,442.15

16		RESULTADOS ACUMULADOS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	30601	Ganancias acumulados	-	-
	30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(2,514.18)	(5,237.54)
	30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	(36.00)	(36.00)
	306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	(2,550.18)	(5,273.54)

17	307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	dic-15	dic-16
	Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
	30701	Ganancia neta del Periodo	-	-
	30702	(-) Pérdidas Neta del Periodo	(2,723.36)	(8,634.86)
	307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	(2,723.36)	(8,634.86)

CUENTA DE INGRESOS

18	41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	4102	Prestación de Servicios	39,000.00	23,754.37
	4109	Otros Ingresos de Actividades ordinarias	727.36	-
	41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	39,727.36	23,754.37

19	43	OTROS INGRESOS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	4304	Valuación de Instrumentos Financieros a Valor Razonable	-	0.67
	4305	Otras Rentas	-	201.00
	43	TOTAL OTROS INGRESOS	-	201.67

CUENTA DE COSTOS Y GASTOS

20	5202	GASTOS DE ADMINISTRACION	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	8,400.00	8,800.00
	520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	1,720.32	1,802.24
	520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	350.03	1,466.00
	520204	Gasto planes de beneficios a empleados	11.29	13.57
	520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	50.00	55.00
	520208	Mantenimiento y reparaciones	380.00	-
	520209	Arrendamiento operativo	6,175.00	3,120.00
	520219	Notarios y registradores de la propiedad o mercantiles	10.40	-
	520220	Impuestos, Contribuciones y otros	10,618.32	10,136.69
	520222	Amortizaciones:		
	52022201	Intangibles	-	-
	52022202	Otros activos	9,145.98	-
	520228	Otros gastos	2,432.40	6,428.00
		Subtotal Gastos de Administración	39,293.74	31,821.50
		Total Gastos de Venta y Administrativos	39,293.74	31,821.50

21	5203	GASTOS FINANCIEROS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	520302	Comisiones	48.63	44.19
	5203	Total Gastos Financieros	48.63	44.19

22	5204	OTROS GASTOS	dic-15	dic-16
	CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	520402	Otros Gastos	-	725.21
		TOTAL OTROS GASTOS	-	725.21

Casiller o Súper	Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
		Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	384.99	(8,634.86)
		(+) Gastos no Deducibles Locales	1,129.66	-
		Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	1,514.65	(8,634.86)
		Impuesto a la Renta Causado (23%) (22%)	(3,108.35)	-
		GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	(2,723.36)	(8,634.86)
		(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	-	1.25
		(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		
		(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	(2,723.36)	(8,633.61)

24. Acontecimientos posteriores al cierre del ejercicio económico

La empresa INMOBILIARIA TALHOF S.A. no presenta acontecimientos significativos posteriores

25. Aprobación de Balances

Los balances fueron aprobados por la administración en acta de junta del 17 de marzo del año 2017.