

INMOBILIARIA TALHOF S.A.

Notas a los estados Financieros al 31 de Diciembre del 2017

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. 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 (\$)

3. Resumen de las principales políticas contables

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 2017 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

4 10101 **EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	BANCOS LOCALES		
	Banco Produbanco	2,686.85	771.02
	INVERSIONES A CORTO PLAZO		
	INVERSIONES A CORTO PLAZO		431,000.00
	Subtotal Bancos e Inversiones	2,686.85	431,771.02
10101	TOTAL EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	2,686.85	431,771.02

5 10102 **ACTIVOS FINANCIEROS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
	Cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados		
1010206	Cuentas por Cobrar Clientes Relacionadas	18,739.67	-
1010208	Otras Cuentas por Cobrar no Relacionadas	(79.64)	-
	TOTAL ACTIVOS FINANCIEROS	18,660.03	-

6 10105 **ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES** dic-16 dic-17

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	1,900.33	1,465.95
1010502	Crédito Tributario a favor(Casillero 869)	3,916.13	2,696.46
1010503	Anticipo de Impuesto a la Renta / crédito tributario	49.40	-
10105	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	5,935.86	4,162.41

ACTIVO NO CORRIENTE

7 10201 **PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	ADICIONES (RETIROS)	VALOR USD
1020101	Terrenos	470,717.00	(353,037.75)	117,679.25
	Total Costo Propiedad, planta y equipo	470,717.00	(353,037.75)	117,679.25
	Total Depreciación Acumulada	-	-	-
10201	PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO (neto)	470,717.00	(353,037.75)	117,679.25

8 10205 **ACTIVOS POR IMPUESTO A LA RENTA DIFERIDO** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
1020501	Diferencias temporarias deducibles	3.44	3.44
10205	TOTAL ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	3.44	3.44

PASIVO CORRIENTE

9 20103 **CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010301	Proveedores Locales	7,110.00	-
20103	TOTAL CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	7,110.00	-

10 20107 **OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2010701	Con la Administración Tributaria	285.09	25.00
2010702	Impuesto a la Renta del Ejercicio por Pagar	-	3,627.11
2010703	Obligaciones con el IESS	239.44	-
2010704	Por Beneficios de Ley a empleados	3,668.20	-
20107	TOTAL OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	4,192.73	3,652.11

PASIVO NO CORRIENTE

11 20204 **CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS** dic-16 dic-17

LOCALES

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020401	Cuentas por pagar relacionadas locales	22,915.92	80,555.48
2020401	TOTAL CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	22,915.92	80,555.48

12 20207 **PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS (porción no corriente)** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
2020701	Provisión Jubilación Patronal	15.62	15.62
2020702	Otros beneficios no corrientes para los empleados(desahucio)	16.91	16.91
20207	TOTAL PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS	32.53	32.53

PATRIMONIO

13 301 **CAPITAL SOCIAL** dic-16 dic-17

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

14 **RESERVAS** dic-16 dic-17

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

15 **RESULTADOS ACUMULADOS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
30601	Ganancias acumulados	-	-
30602	(-) Pérdidas Acumuladas	(5,237.54)	(10,634.39)
30603	Resultados acumulados por adopción NIIF	(36.00)	-
306	TOTAL RESULTADOS ACUMULADOS	(5,273.54)	(10,634.39)

16 307 **RESULTADOS DEL EJERCICIO** dic-16 dic-17

Código	DETALLE	VALOR US\$	VALOR US\$
30701	Ganancia neta del Período	-	8,793.39
30702	(-) Pérdidas Neta del Período	(8,634.86)	-
307	TOTAL RESULTADOS DEL EJERCICIO	(8,634.86)	8,793.39

CUENTA DE INGRESOS

17 41 **INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4101	Ventas	-	1,395,000.00
4102	Prestación de Servicios	23,754.37	18,324.55
41	TOTAL INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	23,754.37	1,413,324.55

18 43 **OTROS INGRESOS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
4304	Valuación de Instrumentos Financieros a Valor Razonable	0.67	-
4305	Otras Rentas	201.00	3,668.20
43	TOTAL OTROS INGRESOS	201.67	3,668.20

CUENTA DE COSTOS Y GASTOS

19 51 **COSTOS DE VENTAS Y PRODUCCION** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
510408	Otros Costos de producción	-	1,232,693.23
51	TOTAL COSTOS DE PRODUCCIÓN Y VENTAS	-	1,232,693.23

20 5202 **GASTOS DE ADMINISTRACION** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520201	Sueldos, salarios y demás remuneraciones	8,800.00	-
520202	Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	1,802.24	-
520203	Beneficios sociales e indemnizaciones	1,466.00	-
520204	Gasto planes de beneficios a empleados	13.57	-
520205	Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	55.00	42,910.00
520209	Arrendamiento operativo	3,120.00	2,145.00
520220	Impuestos, Contribuciones y otros	10,136.69	116,405.79
520228	Otros gastos	6,428.00	6,327.00
	Subtotal Gastos de Administración	31,821.50	167,787.79
	Total Gastos de Venta y Administrativos	31,821.50	167,787.79

21 5203 **GASTOS FINANCIEROS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520302	Comisiones	44.19	24.85
5203	Total Gastos Financieros	44.19	24.85

22 5204 **OTROS GASTOS** dic-16 dic-17

CODIGO	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
520402	Otros Gastos	725.21	4,066.38
	TOTAL OTROS GASTOS	725.21	4,066.38

Casillero SRI	DETALLE	VALOR USD	VALOR USD
801/802	Ganancia (Pérdida) antes del 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta	(8,634.86)	12,420.50
807	(+) Gastos no Deducibles Locales	-	4,066.38
819	Ganancia (Pérdida) antes de Impuestos----->	(8,634.86)	16,486.88
839	Impuesto a la Renta Causado (23%) (22%)	-	(3,627.11)
	GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS ANTES DE IMPUESTO DIFERIDO	(8,634.86)	8,793.39
	(-)GASTO POR IMPUESTO DIFERIDO	1.25	-
	(+)INGRESO POR IMPUESTO DIFERIDO		
	(=) GANANCIA (PERDIDA) DE OPERACIONES CONTINUADAS	(8,633.61)	8,793.39

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 12 de febrero del año 2018.