

CPA. JENNIFER QUINTANILLA C.
AUDITOR INDEPENDIENTE



TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA.LTDA.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2017

Con el Informe de los Auditores Independientes



TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de Diciembre del 2017

<u>INDICE DEL CONTENIDO</u>	<u>Páginas No.</u>
Dictamen del Auditor Independiente	1 - 3
Estado de Situación Financiera	4 - 5
Estado del Resultado Integral	6
Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas	7 - 8
Estado de Flujos de Efectivo	9 - 10
Notas a los Estados Financieros	11 - 20

INFORME DE LOS AUDITORIA INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

Opinion

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, excepto por los efectos del asunto descrito en la sección Fundamento de la opinion con salvedad de nuestro informe, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la TORRES INMBal 31 de diciembre de 2017 y de su desempeño financiero y sus flujos de efectivo para el cierre del ejercicio en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera.

Fundamento de la Opinion

Hemos realizado la auditoria de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditorías (NIAs). Nuestras responsabilidades conforme a esas normas se describen más detalladamente en la sección Responsabilidades del Auditor para Estados Financieros en nuestro informe. Somos independientes de la Entidad de acuerdo con las disposiciones del Código de Ética para Contadores Públicos emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Ética (IESBA), y hemos cumplido con nuestras otras responsabilidades éticas en conformidad con estos requisitos. Consideramos que la evidencia de auditoria que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión limpia.

Enfasis de Asunto

La compañía con fecha 25 de mayo del 2017 a travez de Acta de Junta General Extraordinaria manifiesta los intereses por Aumentar el Capital de la Compañia en \$ 300,000.00 y pase a tener \$300,720.00 proceso que hasta la fecha de este informe no se ha finalizado.

La compañía no ha cumplido con las normas de prevención de lavado de activos y financiamientos de delitos. (Nota 18)

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y del control interno necesario para permitir la preparación de estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, según aplique, los asuntos relacionados a continuidad e utilizar el principio de empresa en marcha como base contable, a menos que la dirección pretenda liquidar la empresa o cesar las operaciones o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo. La Administración es responsable de supervisar el proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Nuestro objetivo son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las NIA siempre detecte una incorrección material cuando existe. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede prevverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

Identificamos y valoramos los riesgos de desviación material en los estados financieros, debida a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una desviación material debida a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la Compañía.³

Evaluamos lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.

Evalúamos en su conjunto, la presentación, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunicamos a los encargados del gobierno de la entidad, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Nos comunicamos con los encargados de la gobernanza en relación, entre otras cuestiones, con el alcance y el calendario previstos de la auditoría y los hallazgos significativos de la auditoría, incluidas las deficiencias importantes en el control interno que identificamos durante nuestra auditoría. También proporcionamos a los encargados de la gobernanza una declaración de que hemos cumplido con los requisitos éticos pertinentes con respecto a la independencia y que comunicamos con ellos todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se piensa que afectan nuestra independencia y, en su caso, salvaguardias relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados de la gobernanza, determinamos aquellos asuntos que fueron de mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describimos estos asuntos en el informe de nuestro auditor, a menos que la ley o la regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en extremadamente raras circunstancias, determinemos que un asunto no debe ser comunicado en nuestro reporte porque las consecuencias adversas de hacerlo Superan los beneficios de interés público de dicha comunicación.

CPA. Jennifer Quintanilla G.
RNAE No. 800

Guayaquil – Ecuador 20 Abril del 2018

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA.LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2017

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2017</u>	<u>DIC-2016</u>
ACTIVO CORRIENTE:			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2 y 3	10,668.27	16,306.04
Activos Financieros	2 y 4	81,559.11	7,806.26
Activos por impuestos corrientes	2 y 5	29,438.17	6,592.63
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		121,665.55	30,704.93
ACTIVO NO CORRIENTE:			
Propiedades planta y Equipo	2 y 6	4,697,149.77	4,715,692.05
Otros Activos no corrientes		-	-
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		4,697,149.77	4,715,692.05
TOTAL ACTIVO		4,818,815.32	4,746,396.98

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juanazo
Contador

CONTINUA →

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA.LTDA.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2017

(Expresado en U.S. dólares)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2017</u>	<u>DIC-2016</u>
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Pasivos Financieros	7	389,461.69	302,214.12
Obligaciones con el less	2 y 10	7,450.71	26,329.74
Pasivo por impuesto corriente	9	5,112.85	7,136.48
Anticipo Clientes	8	10,478.80	10,578.80
Acreedores Varios			
TOTAL PASIVO CORRIENTE		412,504.05	346,259.14
<u>PASIVO NO CORRIENTE:</u>			
Pasivos financieros	2 y 10	40,596.62	42,769.60
Beneficios a empleados		27,519.51	33,937.41
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		68,116.13	76,707.01
TOTAL PASIVO		480,620.18	422,966.15
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	11	720.00	720.00
Aumento de Capital en Trámite		300,000.00	-
Resultados Adopción NIIF		4,018,837.28	4,018,837.28
Reservas		14,675.89	37,112.42
Resultados acumulados		1.13	175,744.20
Resultado del ejercicio		3,960.84	91,016.93
TOTAL PATRIMONIO		4,338,195.14	4,323,430.83
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,818,815.32	4,746,396.98

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA.LTDA.

Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017

(Expresado en U.S. dólares)

<u>INGRESO</u>		<u>DE</u>		<u>ACTIVIDADES</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2017</u>	<u>DIC-2016</u>	<u>ORDINARIAS:</u>
Ventas netas						369,872.68	289,709.63	
(-) Costo de venta						-	-	
UTILIDAD O PERDIDA BRUTA						369,872.68	289,709.63	
GASTOS OPERACIONALES:								
Gastos de administración						(350,629.26)	(424,374.54)	
TOTAL GASTOS						(350,629.26)	(424,374.54)	
RESULTADO DE OPERACIONES						19,243.42	(134,664.91)	
Otros ingresos						30.29	279,731.58	
Otros egresos								
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA						19,273.71	145,066.67	
Participación de trabajadores				2, 10 y 13		(2,891.06)	(21,760.00)	
Anticipo del Impuesto a la renta				2 y 13		(12,213.34)	(32,289.74)	
Reserva Legal						(208.47)	-	
RESULTADO DEL EJERCICIO						3,960.04	91,016.93	

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ver notas a los estados financieros

Ing. Alberto Juanazo
Contador

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017.

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aporte de Socios para futura capitalización	Reservas			Otros Resultados Integrales			Resultados Acumuladas			Resultados del Ejercicio		Total
			Legal	Facultativa	Otros Reservas	Superavit de Activos Financieros disponibles para la venta	Superavit por Revaluación de Propiedades	Superavit de Revaluación de Activos Intangibles	Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultados Adopción por Primera vez	Ganancia del Periodo	Perdida del periodo	
Saldo Inicial 2016	720.00	-	22,645.30	-	14,467.12	-	-	-	175,744.20	-	4,018,837.28	91,016.93	-	4,323,430.83
MOVIMIENTO DEL AÑO 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Transferencia del saldo de la utilidad año 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	91,016.93	-	-	(91,016.93)	-	-
P/R Reserva Legal	-	22,645.00	(22,645.00)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aporte en Efectivo para futuras capitalizaciones	-	10,595.00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	10,595.00
Inversion Elect	-	91,016.00	-	-	-	-	-	-	(91,016.00)	-	-	-	-	-
Ajuste de años anteriores	-	175,744.00	-	-	-	-	-	-	(175,744.00)	-	-	-	-	-
Utilidad del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	19,273.71	-	19,273.71
Participación Trabajadores 15%	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(2,891.06)	-	(2,891.06)
Impuesto a la renta Mínimo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,213.34)	-	(12,213.34)
Apropiación de Reserva Legal	-	-	208.47	-	-	-	-	-	-	-	-	(208.47)	-	-
SALDO AL 31/12/2017	720.00	300,000.00	208.77	-	14,467.12	-	-	-	1.13	-	4,018,837.28	3,960.84	-	4,338,195.14

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2016

(Expresado en U.S. dólares)

	Capital Social	Aporte de Socios para futura capitalización	Reservas			Otros Resultados Integrales			Resultados Acumuladas			Resultados del Ejercicio		Total
			Legal	Facultativa	Otros	Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta	Superávit por Revaluación de Propiedades	Superávit de Revaluación de Activos Intangibles	Ganancias Acumuladas	Perdidas Acumuladas	Resultados Adopción por Primera vez	Ganancia del Periodo	Perdida del periodo	
Saldo Inicial 2015	720.00	-	22.645.30	-	14.467.12	-	-	-	232.551.25	-	4.018.837.28	1.100.99	-	4.290.321.94
MOVIMIENTO DEL AÑO 2015														
Transferencia del saldo de la utilidad año 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	1.100.99	-	-	(1.100.99)	-	-
Ajuste de años anteriores	-	-	-	-	-	-	-	-	(57.908.04)	-	-	-	-	(57.908.04)
Utilidad del ejercicio 2016	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	145.066.67	-	145.066.67
Participación Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(21.760.00)	-	(21.760.00)
Impuesto a la renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(32.289.74)	-	(32.289.74)
SALDO AL 31/12/2016	720.00	-	22.645.30	-	14.467.12	-	-	-	175.744.20	-	4.018.837.28	91.016.93	-	4.323.430.83

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Mg. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017
(Expresado en U.S. dólares)

NOTAS **DIC-2017** **DIC-2016**

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:

Efectivo recibido de clientes y otros	296,150.12	909,612.36
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(332,037.91)	(18,204.83)
Efectivo generado en las operaciones	(35,887.79)	891,407.53
Impuestos pagados	(14,236.97)	
Efectivo neto usado de actividades operativas	(50,124.76)	891,407.53

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN

Adquisiciones de propiedad, planta y equipo	(51,055.28)	(993,083.44)
Efectivo neto proveniente en actividades de inversión	(51,055.28)	(993,083.44)

FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Pagos de dividendos	-	42,769.60
Aporte en Efectivo de Capital Social	10,595.00	
Otras entradas (salidas) de efectivo	84,947.27	
Otras partidas distintas al efectivo	95,542.27	42,769.60
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	95,542.27	42,769.60

AUMENTO O DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES

Efectivo y sus equivalentes al principio del periodo	2 y 3	16,306.04	75,212.35
Efectivo y sus equivalentes al final del periodo	2 y 3	10,668.27	16,306.04

Ver notas a los estados financieros

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juanazo
Contador

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

I. OPERACIONES

INFORMACION GENERAL

IDENTIFICACION

La Sociedad se constituyó mediante escritura pública el día 7 de julio de 1978 e inscrita en el registro mercantil el 24 de agosto de 1978 según Resolución de la Superintendencia de Compañías No. 4878 aprobó la vigencia de la compañía por 40.

El domicilio legal de la Compañía se ubica en el Edificio TOIN ubicado en Boyaca entre aguirre y Escobedo diagonal al Hotel Sol de Oriente.

AUMENTOS DE CAPITAL

Mediante escritura pública de fecha 2 de diciembre de 1988 y según resolución N° 6652 de fecha 29 de diciembre de 1988 se aumentó el capital a 40 sucres.

Mediante escritura pública de fecha 8 de diciembre de 1994 y según resolución N° 72 de fecha 10 de enero de 1995 se aumentó el capital a 60 sucres.

Mediante escritura pública de fecha 1 de noviembre de 1995 y según resolución N° 1050 de fecha 29 de febrero de 1996 se aumentó el capital a 80 sucres.

FUSION POR ABSORCIÓN: Esta compañía absorbió a 1 compañía con los siguientes números de expediente: 40021 --> INMAREGA INMOBILIARIA MAREGAS SA. Mediante escritura pública de fecha 01 de noviembre del 1995 y aprobada por la Superintendencia de Compañías mediante resolución N° 1050 con fecha 29 de febrero de 1996 e inscrita en el registro mercantil el 29 de marzo de 1996.

Mediante escritura pública de fecha 02 de mayo del 2000 y según resolución N° 6701 de fecha 16 de noviembre de 2000 se aumentó el capital a 520 sucres e inscrita en el registro mercantil el 21 de Diciembre de 2000.

OTRAS REFORMAS. - Conversión del capital social de sucres a dólares de los E.U.A. Mediante escritura pública de fecha 02 de mayo del 2000 y según resolución N° 6701 de fecha 16 de noviembre de 2000 e inscrita en el registro mercantil el 21 de Diciembre de 2000.

Mediante escritura pública de fecha 14 de mayo del 2012 y según resolución N° 3243 de fecha 21 de junio de 2012 se reformó el objeto social de la compañía e inscrita en el registro mercantil el 05 de julio de 2012.

Reforma de la cláusula cuarta: Adquirir bienes raíces, promover la construcción de edificios en propiedad horizontal o no, destinarlos para arrendamiento, cualquier negocio u operación lucrativa, mandato, administración, fideicomiso, adquirir derechos reales o personales, contraer obligaciones de dar, hacer, no

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

hacer y en fin realizar todos los actos o contratos civiles o mercantiles permitidos por la ley relativos a su objeto.

ACTIVIDAD ECONOMICA

El objeto social de la compañía es dedicarse Adquirir bienes raíces, destinados para arrendamiento, cualquier negocio u operación lucrativa, mandato, administración, fideicomisos.....etc.

El 62% de sus ingresos es generado por los arriendos a sus compañías relacionadas así;

- ✓ Grupo Cervantes C.A.
- ✓ Librería Cervantes Cia. Ltda.

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados para la aprobación de los Socios en los plazos establecidos por la Ley. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros adjuntos serán aprobados sin modificaciones en la Junta General de Socios.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros individuales se muestran a continuación. Estas políticas se han aplicado uniformemente en los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

Bases de preparación

Los estados financieros individuales de la Compañía han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (en adelante "NIIF"), emitidas por el International Accounting Standard Board (en adelante "IASB"), vigentes al 31 de diciembre de 2015.

La información contenida en estos estados financieros individuales es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía, la que expresamente confirma que en su preparación se ha aplicado todos los principios y criterios contemplados en las NIIF emitidas por el IASB.

Los estados financieros individuales han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico.

Los presentes estados financieros comprenden: Estados de Situación Financiera, Estado de Cambios en el Patrimonio, Estado de Flujos de Efectivo y Estado de Resultado Integrales por los años terminados al 31 de Diciembre del 2017 y 2016.

a. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

a. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

En el estado de flujos de efectivo, el efectivo y equivalente de efectivo incluyen el efectivo disponible, los depósitos a la vista en bancos, otras inversiones altamente líquidas con vencimientos de tres meses o menos.

b. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Se muestran al costo histórico, las renovaciones y mejoras importantes se las capitalizan, mientras que los gastos ocasionados por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolongan su vida útil restante, se cargan contra operaciones a medida que se efectúan.

Estos activos son depreciados utilizando el método de línea recta con base a la vida útil de los activos, cuyos porcentajes de depreciación, son los siguientes:

Tipo de Bien	Fecha de Adquisición	Vida útil	Vida Util Aplicada	Vida útil restante	Valor residual
Terrenos					
Edificio Toín	10/02/1983	600	334	266	50%
Edificio Urdesa	13/09/1988	600	267	333	50%
Edificio Salinas Dpto. I	07/12/1994	600	192	408	50%
Edificio Salinas Dpto. I	07/12/1994	600	85	515	50%
Edificio 5.5	25/04/1999	600	140	460	50%
Edificio 7.5	02/08/1983	600	328	272	50%

La fecha que inicia la nueva depreciación es 31 de diciembre del 2010 como indica el Informe de Perito. La empresa utilizó el método de eliminación y partió con depreciación cero para depreciarlo en la vida útil restante indicada por el perito valuador Richar Alíazco Davila

c. PARTICIPACION A TRABAJADORES

La participación a trabajadores se carga a resultados del año y se calculan aplicando el 15% sobre la utilidad obtenida por la empresa al término del ejercicio económico de acuerdo a la Ley.

d. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta para el año 2016 se carga a los resultados del año y se lo calcula aplicando el 22% sobre las utilidades del ejercicio, deducido el 15% de participación de los trabajadores.

e. LOS INGRESOS Y GASTOS

Los ingresos se producen por el cobro de los arriendos a los inquilinos y los gastos cuando estos se causan.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

3. EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO

La cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo al 31 de Diciembre del 2017, estaba constituida de la siguiente manera.

Cuentas	2017	2016
Banco de Guayaquil	10,668.27	16,306.04
SALDO	2017	SALDO
		2016

El efectivo y equivalente de efectivo corresponde a valores de libre disposición.

4. ACTIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2017, estaban constituidas de la siguiente manera.

Cuentas	2017	2016
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.	76,865.26	1,395.72
Otras cuentas por cobrar relacionadas	-	-
Otras cuentas por cobrar	4,673.31	6,390.00
Inversiones por Acciones	20.54	20.54
Polizas de Inversión	-	-
SALDO	2017	SALDO
		2016
TOTAL	81,559.11	7,806.26

La política de cobro es máximo 30 días.

5. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2017 los valores fueron los siguientes:

Cuentas	2017	2016
Credito Tributario Retenciones en la fuente (Nota 13)	29,438.17	4,038.07
Credito tributario del Impuesto a la renta años anteriores	-	262.62
Credito Tributario del Iva Pagado	-	2,291.94
SALDO	2017	SALDO
		2016
TOTAL	29,438.17	6,592.63

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS:

Al 31 de Diciembre del 2017, los valores de las Propiedades Planta y Equipos y su correspondiente depreciación acumulada fueron los siguientes:

CUENTA	31/12/2016	ADICIONES	TRANSFEREN	Saldo 31/12/2017
COSTO	Saldo			
TERRENO EDIFICIO-TOIN	722.197,60	-	-	722.197,60
TERRENO URDESA-TOIN	128.000,00	-	-	128.000,00
TERRENO SALINAS-TOIN	60.465,00	-	-	60.465,00
TERRENO KM 5,5 -TOIN	193.850,64	-	-	193.850,64
TERRENO KM 7,5- TOIN	50.000,00	-	-	50.000,00
TERRENO KM 7,5 A- TOIN	50.000,00	-	-	50.000,00
TERRENO KM 7,5 B- TOIN	50.000,00	-	-	50.000,00
EDIFICIO AGUIRRE-TOIN	1.272.433,33	17.332,28	-	1.289.765,61
EDIFICIO URDESA-TOIN	430.752,20	-	-	430.752,20
EDIFICIO SALINAS-TOIN	130.621,48	-	-	130.621,48
EDIFICIO KM 5,5- TOIN	1.296.319,81	12.525,00	-	1.308.844,81
EDIFICIO KM 7,5- TOIN	73.950,00	-	-	73.950,00
EDIFICIO KM 7,5- A TOIN	134.624,48	7.920,00	-	142.544,48
EDIFICIO KM 7,5- B TOIN	135.816,00	7.920,00	-	143.736,00
EDIFICIO ESTADIO MONUMENTAL	31.315,70	-	-	31.315,70
EDIFICIO KM 5,5- A TOIN	296.217,66	-	-	296.217,66
P.L. MUEBLES Y ENSERES	2.028,88	-	-	2.028,88
P.L. MAQUINARIA Y EQUIPO	5.735,00	5.358,00	-	11.093,00
TOTAL	5.064.327,78	51.055,28	-	5.115.383,06
Menos: Depreciación Acumulada	348.635,73	69.597,56	-	418.233,29
TOTAL	4.715.692,05	(18.542,28)	-	4.697.149,77

La compañía adquirió Terreno y Edificio de la empresa LIBRERÍA CERVANTES C.A.

7. PASIVOS FINANCIEROS

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

Al 31 de Diciembre del 2017, las cuentas y Obligaciones por pagar estaban constituidas por las siguientes cuentas:

Cuentas		
SALDO	2017	SALDO
2016		
Cuentas por pagar proveedores locales	1.714.40	1.587.08
Cuentas por pagar realcionadas	387,747.29	300.627.04
TOTAL	389,461.69	302,214.12

POLITICA DE PAGO A PROVEEDORES LOCALES
Generalmente de 30 días para todo tipo de mercadería

8. ANTICIPO DE CLIENTES

CORRIENTE		
Anticipos de Clientes		
Anticipos de Clientes	10.478.80	10.578.80
TOTAL	10.478.80	10.578.80
		\$

En los anticipos constituyen los Cobros Anticipados Varios clientes y Depósitos en Garantía.

el año 2017

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2017, la cuenta impuestos esta constituida por los siguientes valores:

Cuentas	Saldo 2017	Saldo 2016
Con la Administración tributaria	5,112.85	7,136.48
TOTAL	5,112.85	7,136.48

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2017, la cuenta beneficios a empleados esta constituida por los siguientes valores:

Cuentas	Saldo al 31/12/2016	Debe	Haber	Saldo al 31/12/2017
Aporte patronal 11.15%	402,85	5,438,58	5,463,10	427,37
Aporte individual 9.35%	349,06	4,619,10	4,632,25	362,21
Secap 0.50% Iece 0.50%	36,13	487,79	489,99	38,33
Prestamos quinquenio	414,34	5,773,71	5,742,85	383,48
Decimo tercer sueldo	301,08	4,064,67	4,083,00	319,41
Decimo cuarto sueldo	2,440,00	3,560,00	3,620,00	2,500,00
Vacaciones	326,20	2,114,91	2,033,67	244,96
Fondo de Reserva	300,08	3,809,28	3,793,09	283,89
15% utilidades empleados	21,760,00	21,760,00	2,891,06	2,891,06
Provisión para jubilación	25,861,14	8,807,91	2,026,48	19,079,71
Provisión por Desahucio	8,076,27	1,428,75	1,792,28	8,439,80
Total	60,267,15	61,864,70	36,567,77	34,970,22

El estudio actuarial del año 2017 fue realizado por la **SOCIEDAD ACTUARIAL ARROBA INTERNACIONAL SAAI** la tasa de interés actuarial (rendimiento del capital 10%, tasa de crecimiento 5,66 % y fue elaborada en base al art 216,219, y 224 del código del trabajo

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

11. CAPITAL SOCIAL

El capital social de TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA., está conformado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS	No. PARTICIPACIONES	%	VALOR PARTICIPA CION U.S.\$	TOTAL U.S.\$
Cardenas Roa Betty Leonor	12	1.6	1.00	12.00
Torres Cardenas Betty Janet	12	1.6	1.00	12.00
Torres Cardenas Dori Belinda	12	1.6	1.00	12.00
Torres Cardenas Erika Esperanza	12	1.6	1.00	12.00
Torres Cardenas Nuria Alexandra	12	1.6	1.00	12.00
Torres Lopez Alfredo Ivanhore	660	92.00	1.00	660.00
TOTAL	720	100%		720.00

Los socios de **TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.**, son de nacionalidad ecuatoriana.

12. IMPUESTO A LA RENTA:

Las sociedades deben calcular el impuesto a la renta aplicando el porcentaje del 22% sobre la utilidad tributable.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017

13. PASIVO CONTINGENTE

		U.S. \$	
CONCILIACION DE IMPUESTOS		2017	2016
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta		19,273.71	145,066.67
Menos:			
Participación de trabajadores (Nota 2 y 10)		2,891.06	21,760.00
Otras rentas exentas			
Más			
Gastos no deducibles		11,390.47	23,464.88
UTILIDAD TRIBUTARIA		27,773.12	146,771.55
Impuesto a la Renta (Nota 2 y 9)		6,110.09	32,289.74
Menos:			
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente		30,713.52	28,345.63
IMPUESTO MINIMO		30,713.52	3,944.11
Más:			
Saldo pendiente de pago del anticipo		18,500.18	19,844.09
Exoneración 100%		(18,500.18)	
Menos:			
Retenciones en la fuente a favor		25,400.10	18,500.18
Credito tributario de años anteriores		4,038.06	9,326.08
Saldo a Favor (Nota 5)		29,438.16	(4,038.06)

Los estados financieros de TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA., no han sido auditados por las autoridades de impuesto. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades tributarias tienen la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la compañía dentro de los tres años anteriores a partir de la fecha de presentación de la última declaración presentada.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA.LTDA

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017

14. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2017, y la fecha de cierre de informe de los auditores independientes 20 de Abril del 2018, no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

15. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA, cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2017.

16. PROPIEDAD INTELECTUAL

Cada uno de los programas que se han instalado en las computadoras de la compañía, han sido adquiridos legalmente y cuentan con las respectivas licencias de autorización de los fabricantes. Las marcas y el nombre comercial, con que trabajan son de propiedad exclusiva de la entidad.

17. INFORME TRIBUTARIO

La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a este informe.

18. INFORME SOBRE LAVADO DE ACTIVO

La opinión de los Auditores Externos sobre el cumplimiento de las políticas, procedimiento y mecanismos para la prevención del lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos, se emite de forma independiente a este informe.

19. ESTABLECIMIENTOS DE CONTROL

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA, se encuentra al día en los pagos de los establecimientos de control, tales como el benemérito cuerpo de bomberos, patentes, impuestos prediales, pago a la superintendencia de compañía, etc.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

Estado de Flujos de Efectivo
Conciliación entre la Ganancia (Pérdida) Neta y los Flujos Provenientes de Actividades
de Operación
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2017
(Expresado en U.S. dólares)

<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2017</u>	<u>DIC-2016</u>
<i>Ganancia o Pérdida, antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta</i>	19,273.71	145,066.67

<i>(+)/Ajustes por partidas distintas al efectivo:</i>		
Depreciación de propiedades, plantas y equipos	69,597.56	58,667.54
Ajuste en provisiones beneficio a empleados	3,818.76	2,038.35
Ajuste por impuesto a la renta		
Ajustes por participación de trabajadores	2,891.06	
Otras partidas distintas al efectivo		

Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo

95,581.09 205,772.56

Cambios en Activo y Pasivo:

Aumento/Disminución en activos financieros

(73,752.85) 340,171.15

Aumento/Disminución en activos por impuestos corrientes

(22,845.54) 2,733.46

Aumento/Disminución en otros activos

92,026.97

Aumento/Disminución en pasivos financieros

27.32 308,229.54

Aumento/Disminución en pasivos financieros relacionados corto plazo

Aumento/Disminución en pasivos financieros relacionados largo plazo

Aumento/Disminución en beneficios a empleados

(34,897.81) (25,744.06)

Aumento/Disminución en impuestos por pagar

(14,236.97) (31,782.09)

Aumento/Disminución anticipo de clientes

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

(50,124.76) 891,407.53

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros