



CPA. JENNIFER QUINTANILLA C.

AUDITOR INDEPENDIENTE

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2018

Con el Informe de los Auditores Independientes



TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 de Diciembre del 2018

<u>ÍNDICE DEL CONTENIDO</u>	<u>Páginas No.</u>
<i>Dictamen del Auditor Independiente</i>	<i>1 - 3</i>
<i>Estado de Situación Financiera</i>	<i>4 - 5</i>
<i>Estado del Resultado Integral</i>	<i>6</i>
<i>Estado de Cambio en el Patrimonio de los Accionistas</i>	<i>7 - 8</i>
<i>Estado de Flujos de Efectivo</i>	<i>9 - 10</i>
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	<i>11 - 27</i>

INFORME DE LOS AUDITORÍA INDEPENDIENTE

A los Señores Accionistas de
TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Informe sobre los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de Diciembre del 2018 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 opinión con salvedad de nuestro informe, los estados financieros presentan fielmente, en todos los aspectos importantes la situación financiera de la TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A. al 31 de diciembre de 2018 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 Opinión

Hemos realizado la auditoría 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 Auditoría de 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 auditoría que hemos obtenido es suficiente y adecuada para proporcionar una base razonable para nuestra opinión limpia.

Énfasis de Asunto

La compañía TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A. no ha cumplido con la habilitación de pertenecer en calidad de sociedad de interés público en el sistema institucional siendo giro ordinario de negocio las que realicen actividades en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

La Administración de TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A. 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, revelar, 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 preverse 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.

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

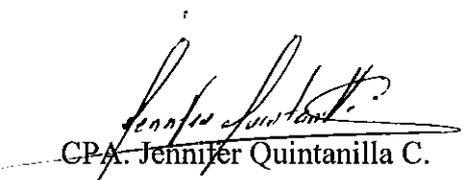
Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, con la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre si existe o no una desviación material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre 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.

Evaluamos 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 C.

Guayaquil – Ecuador 18 Abril del 2019

RNAE No. 800

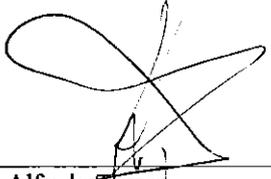
TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE:</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	3 y 4	10,470.86	10,668.27
Activos Financieros	3 y 5	320,511.11	81,559.11
Activos por impuestos corrientes	3 y 6	35,201.07	29,438.17
<i>TOTAL ACTIVO CORRIENTE</i>		366,183.04	121,665.55
<u>ACTIVO NO CORRIENTE:</u>			
Propiedades planta y Equipo	3 y 7	4,130,094.34	4,697,149.77
Activos de impuestos diferido	3 y 8	1,211.58	-
<i>TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE</i>		4,131,305.92	4,697,149.77
<i>TOTAL ACTIVO</i>		4,497,488.96	4,818,815.32



Sr. Alfredo Torres
Representante Legal



Ing. Alberto Juárez
Contador

CONTINUA →

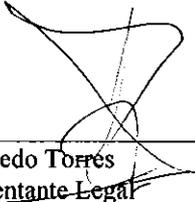
TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en U.S. dólares)

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Pasivos Financieros	9	1,905.75	389,461.69
Obligaciones con el Iess	3 y 12	21,031.53	7,450.71
Pasivo por impuesto corriente	11	3,061.01	5,112.85
Anticipo Clientes	10	10,823.80	10,478.80
Acreeedores Varios			
<u>TOTAL PASIVO CORRIENTE</u>		<u>36,822.09</u>	<u>412,504.05</u>
<u>PASIVO NO CORRIENTE:</u>			
Pasivos financieros		25,106.94	40,596.62
Beneficios a empleados	3 y 12	31,108.08	27,519.51
<u>TOTAL PASIVO NO CORRIENTE</u>		<u>56,215.02</u>	<u>68,116.13</u>
<u>TOTAL PASIVO</u>		<u>93,037.11</u>	<u>480,620.18</u>
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	13	300,720.00	720.00
Aumento de Capital en Tramite		-	300,000.00
Resultados Adopcion NIIF		4,018,837.28	4,018,837.28
Reservas		21,301.56	14,675.89
Resultados acumulados		3,961.97	1.13
Resultado del ejercicio		59,631.04	3,960.84
<u>TOTAL PATRIMONIO</u>		<u>4,404,451.85</u>	<u>4,338,195.14</u>
<u>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</u>		<u>4,497,488.96</u>	<u>4,818,815.32</u>



 Sr. Alfredo Torres
 Representante Legal



 Ing. Alberto Juanazo
 Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en U.S. dólares)

<u>INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
Ventas netas		452,373.57	369,872.68
(-) Costo de venta			
UTILIDAD O PERDIDA BRUTA		452,373.57	369,872.68
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>			
Gastos de administración		(358,100.83)	(350,629.26)
TOTAL GASTOS		(358,100.83)	(350,629.26)
RESULTADO DE OPERACIONES		94,023.98	19,243.42
Otros ingresos		17,179.57	30.29
Otros egresos			
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		111,452.31	19,273.71
Participación de trabajadores	3 ,12 y 15	(16,717.85)	(2,891.06)
Anticipo del Impuesto a la renta	3 y 15	(29,689.33)	(12,213.34)
Reserva Legal		(6,625.67)	(208.47)
RESULTADO DEL EJERCICIO		58,419.46	3,960.84



 Sr. Alfredo Torres
 Representante Legal



 Ing. Alberto Juanazo
 Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

**Estado de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018
(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	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 2017	720.00	300,000.00	208.77	-	14,467.12	-	-	-	1.13	-	-	4,018,837.28	-	3,960.84	-	4,338,195.14
MOVIMIENTO DEL AÑO 2018																
Transferencia del saldo de la utilidad año 2017	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
P/R Reserva Legal									3,960.85					(3,960.84)		
Aporte en Efectivo para futuras capitalizaciones	300,000.00	(300,000.00)														
Inversion Elect																
Ajuste de años anteriores																
Utilidad del ejercicio 2018																
Participación Trabajadores 15%																
Impuesto a la renta Mínimo																
Ingreso Diferido																
Apropiacion de Reserva Legal			6,625.67											1,211.58		1,211.58
SALDO AL 31/12/2018	300,720.00	-	6,834.44	-	14,467.12	-	-	-	3,961.98	-	-	4,018,837.28	-	59,631.04	-	4,404,451.85

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ver notas a los estados financieros

Ing. Alberto Juanazo
Contador

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
 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	Superávit de Activos Financieros disponibles para la venta	Superávit por Reevaluación de Propiedades	Superávit de Reevaluación 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	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
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)	(2,891.06)
Impuesto a la renta Mínimo	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(12,213.34)	-	(12,213.34)	(12,213.34)
Apropiacion de Reserva Legal	-	-	208.47	-	-	-	-	-	-	-	(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

Ver notas a los estados financieros


 Arq. Alberto Juanazo
 Contador

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Flujos de Efectivo
Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018
(Expresado en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<i>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:</i>			
Efectivo recibido de clientes y otros		319,575.08	296,150.12
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(307,898.64)	(332,037.91)
<i>Efectivo generado en las operaciones</i>		(11,676.44)	(35,887.79)
<i>Impuestos pagados</i>		(24,031.33)	(14,236.97)
<i>Efectivo neto usado de actividades operativas</i>		(12,354.89)	(50,124.76)
<i>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</i>			
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo		(88,973.94)	(51,055.28)
<i>Efectivo neto proveniente en actividades de inversión</i>		(88,973.94)	(51,055.28)
<i>FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</i>			
Pagos de dividendos			-
Aporte en Efectivo de Capital Social		504,368.39	10,595.00
Otras entradas (salidas) de efectivo		(403,236.97)	84,947.27
Otras partidas distintas al efectivo			
<i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i>		101,131.42	95,542.27
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES		(197.41)	(5,637.77)
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	3 y 4	10,668.27	16,306.04
<i>Efectivo y sus equivalentes al final del período</i>	3 y 4	10,470.86	10,668.27



Sr. Alfredo Torres
Representante Legal



Ing. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

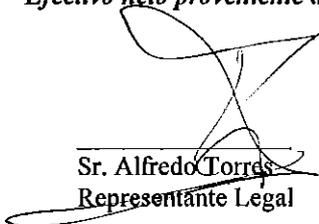
Estado de Flujos de Efectivo

Conciliación entre la Ganancia (Pérdida) Neta y los Flujos Provenientes de Actividades
de Operación

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018

(Expresado en U.S. dólares)

	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2018</u>	<u>DIC-2017</u>
<i>Ganancia o Pérdida, antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta</i>		111,452.31	19,273.71
<i>(+)Ajustes por partidas distintas al efectivo:</i>			
Depreciación de propiedades, plantas y equipos		62,687.04	69,597.56
Ajuste en provisiones beneficio a empleados			3,818.76
Ajuste por impuesto a la renta			
Ajustes por participación de trabajadores		16,717.85	2,891.06
Otras partidas distintas al efectivo			
<i>Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo</i>		190,857.20	95,581.09
<i>Cambios en Activo y Pasivo:</i>			
Aumento/Disminución en activos financieros		(149,978.06)	(73,752.85)
Aumento/Disminución en activos por impuestos corrientes		(13,472.74)	(22,845.54)
Aumento/Disminución en otros activos			
Aumento/Disminución en pasivos financieros		536.35	27.32
Aumento/Disminución en pasivos financieros relacionados corto plazo			
Aumento/Disminución en pasivos financieros relacionados largo plazo			
Aumento/Disminución en beneficios a empleados		(16,266.31)	(34,897.81)
Aumento/Disminución en impuestos por pagar		(24,031.33)	(14,236.97)
Aumento/Disminución anticipo de clientes			
<i>Efectivo neto proveniente de actividades operativas</i>		(12,354.89)	(50,124.76)


Sr. Alfredo Torres
Representante Legal


Ing. Alberto Juanazo
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

1. OPERACIONES

INFORMACION GENERAL

IDENTIFICACIÓN

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.

Mediante escritura pública de fecha 1 de octubre del 2017 y según resolución N° 4092 de fecha 02 de agosto del 2018 se aumentó el capital a \$300.000,00 y la transformación de la compañía TORRES INMOBILIARIA TOIN COMPAÑÍA LIMITADA con la denominación de **TORRES INMOBILIARIA TOIN COMPAÑÍA ANÓNIMA** aprobada por la Superintendencia de Compañías con fecha 3 de octubre del 2018 e Inscrita en el registro mercantil el 10 de mayo del 2018.

ACTIVIDAD ECONÓMICA

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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 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. ADOPCIÓN DE NORMAS NUEVAS Y REVISADAS

2.1. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS QUE SON MANDATORIAMENTE EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

Durante el año en curso, la compañía ha aplicado las siguientes nuevas NIIF o modificaciones a las NIIF emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son mandatoriamente efectivas a partir del 1 de enero del 2018 o posteriormente.

Impactos de la aplicación inicial de NIIF 9 Instrumentos financieros

En el año en curso, la compañía ha aplicado la NIIF 9 Instrumentos Financieros (revisada en julio de 2014) y las enmiendas consecuentes en relación con otras NIIF que son efectivas durante un período anual que comience en o después del 1 de enero de 2018. Las disposiciones transitorias de la NIIF 9 permite a una entidad no reexpresar información comparativa.

La NIIF 9 introduce nuevos requisitos para:

- 1) La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- 2) Deterioro de los activos financieros, y
- 3) Contabilidad general de coberturas.

La Compañía ha aplicado NIIF 9 en conformidad con las disposiciones de transición expuestas en NIIF 9.

a) La clasificación y medición de los activos financieros

Los instrumentos financieros de la Compañía incluyen principalmente bancos, cuentas por cobrar, y cuentas por pagar comerciales. Los activos y pasivos financieros de la Compañía se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva de acuerdo con NIIF 9.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

La compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2018 basados en los hechos y circunstancias que existían en esa fecha, y se concluyó que la aplicación inicial de la NIIF 9 no ha tenido un impacto significativo sobre los activos financieros de la Compañía en cuanto a su clasificación y medición.

b) Deterioro de activos financieros

En relación con el deterioro de los activos financieros, la NIIF 9 requiere un modelo de pérdida crediticia esperada en lugar de un modelo de pérdida crediticia incurrida según la NIC 39. El modelo de pérdida crediticia esperada requiere que la Compañía contabilice las pérdidas crediticias esperadas y los cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo de crédito desde el reconocimiento inicial de los activos financieros. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento crediticio antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.

Bajo el enfoque simplificado de la NIIF 9, la Compañía calcula la pérdida crediticia esperada de por vida de todas las cuentas por cobrar comerciales excluyendo en todos los casos las operaciones con partes relacionadas. La Compañía utiliza un enfoque dual de cálculo de reservas de crédito basado en el deterioro crediticio de la cuenta por cobrar:

Cuentas por cobrar sin deterioro: facturas con morosidad inferior a los 180 días. Cálculo de pérdida esperada mediante análisis de antigüedad de saldo.

Cuentas por cobrar deterioradas: facturas con morosidad mayor a 180 días y/o clientes con indicios severos de deterioro. Las cuentas por cobrar deterioradas presentan un parámetro de probabilidad de default igual al 100%.

Para todas aquellas cuentas por cobrar que no presentan un deterioro significativo en su calidad crediticia, la Compañía estima el monto de las provisiones mediante un análisis por antigüedad de saldos.

El parámetro de probabilidad de default se determina con base en las tasas de default históricas (TD) relacionadas con los incumplimientos de pagos. La Compañía ha definido el incumplimiento en aquellas facturas que superan los 180 días de mora.

Dado que los activos financieros consisten en cuentas por cobrar que no tienen un componente financiero significativo, la estimación se apega a lo establecido en la Norma y se mide la corrección del valor por pérdidas como un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de la vida del activo.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Para determinar las probabilidades de default, los activos financieros se segmentan por rangos de morosidad, y para cada rango se calcula una TD. Los rangos considerados son:

Al día
De 1 a 30 días de mora
De 31 a 60 días de mora
De 61 a 90 días de mora
De 91 a 120 días de mora
De 121 a 180 días de
mora
Más de 180 días de mora

c) Clasificación y medición de pasivos financieros

Un cambio significativo fue introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de pasivos financieros relacionado con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado como a FVR atribuible a cambios en el riesgo de crédito del emisor.

Un cambio importante introducido por la NIIF 9 en la clasificación y medición de los pasivos financieros se relaciona con la contabilización de los cambios en el valor razonable de un pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en los resultados atribuibles a los cambios en el riesgo crediticio del emisor.

Específicamente, la NIIF 9 requiere que los cambios en el valor razonable del pasivo financiero atribuible a los cambios en el riesgo crediticio de ese pasivo, debe presentarse en otro ingreso integral, a menos que el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo crediticio del pasivo en otro ingreso integral cree o amplíe un desajuste contable en el resultado. Los cambios en el valor razonable atribuibles al riesgo crediticio de un pasivo financiero no se reclasifican posteriormente a utilidad o pérdida, sino que se transfieren a ganancias retenidas cuando el pasivo financiero se da de baja.

Anteriormente, según la NIC 39, la cantidad total del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado al valor razonable con cambios en los resultados se presentaba en resultados. La aplicación de la NIIF 9 no ha tenido impacto en la clasificación y medición de los pasivos financieros de la Compañía.

d) Revelaciones en relación con la aplicación inicial de NIIF 9

No existen activos financieros o pasivos financieros que la Compañía haya designado previamente como al valor razonable con cambios en los resultados según la NIC 39 que estuvieran sujetos a reclasificación, o que la Compañía haya elegido para reclasificar según la aplicación de la NIIF 9. No hubo activos financieros o pasivos financieros que la Compañía ha elegido designar al valor razonable con cambios en los resultados en la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 9.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

2.2. APLICACIÓN DE NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACIÓN FINANCIERA NUEVAS Y REVISADAS QUE SON MANDATORIAMENTE EFECTIVAS EN EL AÑO ACTUAL

NIIF 16: ARRENDAMIENTOS

Impacto general de la aplicación de las NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas cuando se vuelva efectiva para los períodos iniciados a partir de 1 de enero de 2019.

En contraste con la contabilidad del arrendatario, NIIF 16 mantiene sustancialmente los requisitos de contabilidad del arrendador bajo NIC 17.

Impacto de la nueva definición de arrendamiento

La Compañía hará uso del recurso práctico disponible en la transición a las NIIF 16 de no volver a evaluar si un contrato es o contiene un arrendamiento. En consecuencia, la definición de un contrato de arrendamiento de acuerdo con la NIC 17 y CINIIF 4 continuará aplicando a esos arrendamientos contraídos o modificados antes de enero 1 de 2019.

El cambio en la definición de un contrato de arrendamiento se relaciona principalmente con el concepto de control. La NIIF 16 distingue entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si el uso de un activo identificado es controlado por el cliente. El control se considera que existe si el cliente tiene:

- El derecho a obtener sustancialmente todos los beneficios económicos de la utilización de un activo identificado; y
- El derecho a dirigir el uso de ese activo.

La Compañía aplicará la definición de un contrato de arrendamiento y guías relacionadas establecidas en la NIIF 16 a todos los contratos de arrendamiento celebrados o modificados en el 1 de enero 2019 (si se trata de un arrendador o el arrendatario en el contrato de arrendamiento). En la preparación para la aplicación por primera vez de la NIIF 16, la Compañía ha llevado a cabo un proyecto de implementación.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Impacto en la Contabilidad del Arrendatario

Arrendamientos operativos

NIIF 16 cambiará la forma en que la Compañía contabiliza los arrendamientos previamente clasificados como operativos, los cuales, están fuera del estado de situación financiera.

En la aplicación inicial de la NIIF 16, para todos los arrendamientos (excepto como se indica más adelante), la Compañía:

- Reconocerá activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;
- Reconocerá la amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultados
- Separará el monto total de dinero pagado en una porción principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Incentivos de arrendamiento (por ejemplo, período de gracia para pagos de alquiler) serán reconocidos como parte de la medición de los activos por derecho de uso y pasivos de arrendamiento, mientras que según la NIC 17 estos resultaron en el reconocimiento de un pasivo por incentivo de arrendamiento, amortizados como una reducción de los gastos de alquiler sobre una base de línea recta.

Bajo NIIF 16, los activos por derecho de uso serán probados por deterioro de acuerdo con la NIC 36 - Deterioro de los activos. Esto reemplazará el requisito previo de reconocer una provisión para contratos de arrendamiento onerosos. Para los arrendamientos a corto plazo (período de arrendamiento de 12 meses o menos) y los arrendamientos de activos de bajo valor, la Compañía optará por reconocer un gasto por arrendamiento sobre una base de línea recta, según lo permitido por la NIIF 16.

Modificaciones a la NIC 19: Modificación, reducción o liquidación de Planes de Beneficios de Empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). NIC 19 ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para periodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos neto según la establecida en la NIC 19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos). Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC 19. Estas modificaciones deben ser aplicadas en períodos que inicien en o después del 1 de febrero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

Esta interpretación aplica para períodos que inicien en o después del 1 de enero de 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de esta modificación en el futuro tenga un impacto en los estados financieros.

3. 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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

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 2018. 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 2018 y 2017.

a. EFFECTIVO 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 Salinas Dpto. 1	07/12/1994	600	192	408	50%
Edificio Salinas Dpto. 2	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 Afñazco Davila.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

c. IMPUESTOS DIFERIDOS

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponibles. Un activo por impuesto diferido se reconoce para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Estos activos y pasivos no se reconocen si las diferencias temporarias surgen del reconocimiento inicial (distinto al de la combinación de negocios) de otros activos y pasivos en una operación que no afecta la utilidad gravable (tributaria) ni la contable. Además, los pasivos por impuesto diferido no se reconocen si la diferencia temporal surge del reconocimiento inicial de la plusvalía. El importe en libros de un activo por impuestos diferidos debe someterse a revisión al final de cada período sobre el que se informe y se debe reducir, en la medida que estime probable que no dispondrá de suficiente utilidad gravable (tributaria), en el futuro, como para permitir que se recupere la totalidad o una parte del activo.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden 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, basándose en las tasas (y leyes fiscales) que hayan sido aprobadas o prácticamente aprobadas al final del período que se informa.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarían de la forma en que la entidad espera, al final del período sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos.

d. PARTICIPACIÓN 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.

e. IMPUESTO A LA RENTA

El impuesto a la renta para el año 2018 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.

f. 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 C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

La cuenta Efectivo y Equivalente al Efectivo al 31 de Diciembre del 2018, estaba constituida de la siguiente manera.

CUENTA	SALDO 2018	SALDO 2017
Banco de Guayaquil	\$ 10,470.86	10,668.27

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

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Las cuentas por cobrar al 31 de Diciembre del 2018, estaban constituidas de la siguiente manera.

CUENTAS	SALDO 2018	SALDO 2017
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.	228,116.63	76,865.26
Cuentas por cobrar relacionadas	88,973.94	-
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	3,400.00	4,673.31
Inversiones por Acciones	20.54	20.54
TOTAL	\$ 320,511.11	81,559.11

La política de cobro es máximo 30 días.

6. IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2018 los valores fueron los siguientes:

CUENTAS	SALDO 2018	SALDO 2017
Credito Tributario Retenciones en la fuente (Nota 15)	35,201.07	29,438.17
TOTAL	\$ 35,201.07	29,438.17

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

7. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS

Al 31 de Diciembre del 2018, los valores de las Propiedades Planta y Equipos y su correspondiente depreciación acumulada fueron los siguientes:

CUENTA	SALDO <u>31/12/2017</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFEREN</u>	SALDO <u>31/12/2018</u>
<u>COSTO</u>				
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	1.289.765,61	-	-	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	1.308.844,81	-	-	1.308.844,81
EDIFICIO KM 7.5- TOIN	73.950,00	-	-	73.950,00
EDIFICIO KM 7.5- A TOIN	142.544,48	-	-	142.544,48
EDIFICIO KM 7.5- B TOIN	143.736,00	-	-	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.I. MUEBLES Y ENSERES	2.028,88	-	-	2.028,88
P.I.MAQUINARIA Y EQUIPO	11.093,00	-	-	11.093,00
TOTAL	5.115.383,06	-	(558.752,20)	4.556.630,86
Menos: Depreciación Acumulada				
Costo	418.233,29	62.687,04	(54.383,81)	426,536.52
TOTAL	4.697.149,77	(62.687,04)	(504,368.39)	4.130.094,34

La compañía TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A. con ruc # 0990480176001 según escritura cód. # 20180901013P00124 en la ciudad de Guayaquil con fecha de 26 de enero del 2018 ante el Dr. Virgilio Jarrin Acunz, abogado y Notario Decimotercero de Guayaquil vendió Terreno y Edificio URDESA al SR. RUN RONG HONG GUO(comprador) con C.C. # 171112567-2 por \$520.000,00 obteniendo la empresa TORRES INMOBILIAIA TOIN C. A.(vendedora) la siguiente utilidad:

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

Valor de venta		520.000,00
Valor en libros	558.752,20	
Depreciación acumulada	(54.383,81)	
		504.368,39
UTILIDAD EN VENTA DEL ACTIVO FIJO		15.631,61

8. ACTIVO DE IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de Diciembre del 2018, la cuenta activos por impuesto diferido de jubilación patronal e indemnización por desahucio esta constituida por los siguientes valores:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31/12/2018</u>
Activo Impuesto diferido de Jubilación	-	866.23	-	866,23
Activo Impuesto diferido Desahucio	-	345.35	-	345,35
TOTAL	-	1,211.58	-	1,211.58

9. PASIVOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2018, las cuentas y Obligaciones por pagar estaban constituidas por las siguientes cuentas:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDO</u> <u>2018</u>	<u>SALDO</u> <u>2017</u>
Cuentas por pagar proveedores locales	1,905.75	1,714.40
Cuentas por pagar relacionadas	-	387,747.29
TOTAL	1,905.75	389,461.69

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

10. ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de Diciembre del 2018, la cuenta anticipo de clientes está constituida por el siguiente valor:

CUENTA	SALDO 2018	SALDO 2017
Anticipos de Clientes	10,823.80	10,478.80
TOTAL	\$ <u>10,823.80</u>	<u>10,478.80</u>

En el año 2018 los anticipos constituyen los Depositos en Garantía dado por los arrendatarios.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2018, la cuenta impuestos esta constituida por los siguientes valores:

CUENTAS	SALDO 2018	SALDO 2017
Con la Administración tributaria	3,061.01	5,112.85
TOTAL	<u>3,061.01</u>	<u>5,112.85</u>

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

12. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de Diciembre del 2018, la cuenta beneficios a empleados esta constituida por los siguientes valores:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS AL 31/12/2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDOS AL 31/12/2018</u>
Aporte patronal 11.15%	427,37	5.824,40	5.781,68	384,65
Aporte individual 9.45%	362,21	4.936,41	4.900,20	326,00
Secap 0.50% iece 0.50%	38,33	522,44	518,61	34,50
Prestamos quirografario	383,48	3.874,12	3.786,25	295,61
Decimo tercer sueldo	319,41	4.353,06	4.321,13	287,48
Decimo cuarto sueldo	2.500,00	3.763,60	3.377,56	2.113,96
Vacaciones	244,96	1.916,99	2.254,38	582,35
Fondo de Reserva	283,89	2.990,85	2.996,09	289,13
15% utilidades empleados	2.891,06	2.891,06	16.717,85	16.717,85
Provisión para Jubilación	19.079,71	-	3.464,91	22.544,62
Provisión por Desahucio	8.439,80	1.257,75	1.381,41	8.563,46
TOTAL	34.970,22	32.330,68	49.500,07	52.139,61

El estudio actuarial del año 2018 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 C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

13. CAPITAL SOCIAL

El capital social de TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A., está conformado de la siguiente manera:

ACCIONISTAS 2018	No. ACCIONES	%	VALOR ACCION U.S.S	TOTAL U.S. \$
Torres Cardenas Betty Janet	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Dori Belinda	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Erika Esperanza	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Nuria Alexandra	120.180	40	1.00	120.180,00
TOTAL	300.720	100%		300.720,00

Los accionistas de **TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.**, son de nacionalidad ecuatoriana.

Mediante oficio de transferencia de acciones con fecha de 14 de febrero del 2019 se procedieron a realizar la transferencia de acciones ordinarias y nominativas de un dólar cada una, a favor de la señora Torres Cardenas Nuria Alexandra, Torres Cardenas Betty Janet, Torres Cardenas Dori Belinda y Torres Cardenas Erika Esperanza.

ACCIONISTAS 2019	No. ACCIONES	%	VALOR ACCION U.S.S	TOTAL U.S. \$
Torres Cardenas Betty Janet	55.169	19,66	1.00	55.169,00
Torres Cardenas Dori Belinda	55.169	19,66	1.00	55.169,00
Torres Cardenas Erika Esperanza	55.169	19,66	1.00	55.169,00
Torres Cardenas Nuria Alexandra	115.169	41,02	1.00	115.169,00
TOTAL	280.676	100%		280.676,00

14. 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 C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018

15. PASIVO CONTINGENTE

CONCILIACION DE IMPUESTOS	2018	2017
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	U.S. \$ 111,452.31	19,273.71
Menos:		
Participación de trabajadores (Nota 3 y 12)	16,717.85	2,891.06
Otras rentas exentas	15,631.61	-
Más		
Participación de trabajadores ingresos exentos	2,344.74	
Gastos no deducibles	6,470.38	11,390.47
UTILIDAD TRIBUTARIA	87,917.97	27,773.12
Impuesto a la Renta (Nota 3)	19,341.95	6,110.09
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	29,689.33	30,713.52
IMPUESTO MINIMO	29,689.33	30,713.52
Más:		
Saldo pendiente de pago del anticipo	4,289.24	18,500.18
Exoneración 100%		(18,500.18)
Menos:		
Retenciones en la fuente a favor	31,162.99	25,400.10
Credito tributario de años anteriores	29,438.17	4,038.06
Saldo a Favor (Nota 6)	U.S. \$ 35,201.07	29,438.16

Los estados financieros de **TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.**, 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 C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2018

16. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de Diciembre del 2018, y la fecha de cierre de informe de los auditores independientes 18 de abril del 2019, 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.

17. PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORES

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A., cuenta con trabajadores en relación de dependencia y no tiene personal tercerizado al 31 de Diciembre del 2018.

18. 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.

19. INFORME DE CUMPLIMIENTO TRIBUTARIO

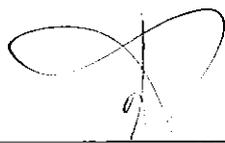
La opinión de los Auditores Externos de los Impuestos Fiscales, está en el Informe de Cumplimiento Tributario, que se emite de forma independiente a éste informe.

20. 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.

21. ESTABLECIMIENTOS DE CONTROL

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A., 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.



Sr. Alfredo Torres
Representante Legal



Ing. Alberto Juanazo
Contador