

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estados Financieros

31 de Diciembre del 2019

Con el Informe de Auditoría Externa

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de Diciembre del 2019

ÍNDICE DEL CONTENIDO

Páginas No.

<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</i>
<i>Estado de Flujo de Efectivo</i>	<i>8 – 9</i>
<i>Notas a los Estados Financieros</i>	<i>10 – 23</i>

INFORME DEL AUDITOR INDEPENDIENTE AL CONSEJO DE ADMINISTRACIÓN Y ACCIONISTAS DE ENTIDAD TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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 2019 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 2019 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 y 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 efusión 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.

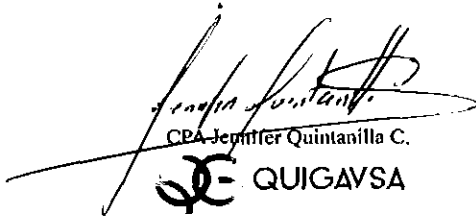
TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Comunicarnos 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.

RNAE No. 1293
Guayaquil, Ecuador
Junio 19, 2020



CPA Jennifer Quintanilla C.
QUIGAVSA

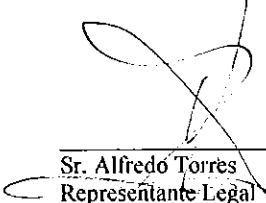
TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

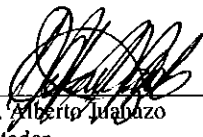
Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2019

(Expresado en U.S. dólares)

<u>ACTIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2019</u>	<u>DIC-2018</u>
<u>ACTIVO CORRIENTE:</u>			
Efectivo y Equivalente de Efectivo	2 y 4	25,984.58	10,470.86
Activos Financieros	2 y 5	435,251.83	320,511.11
Activos por Impuestos Corrientes	2 y 6	43,399.60	35,201.07
TOTAL ACTIVO CORRIENTE		504,636.01	366,183.04
<u>ACTIVO NO CORRIENTE:</u>			
Propiedad Planta y Equipo	2 y 7	4,067,407.29	4,130,094.34
Activos de Impuestos Diferido	2 y 8	2,577.01	1,211.58
TOTAL ACTIVO NO CORRIENTE		4,069,984.30	4,131,305.92
TOTAL ACTIVO		4,574,620.31	4,497,488.96


Sr. Alfredo Torres
Representante Legal


Ing. Alberto Juarez
Contador

CONTINUA →

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de Diciembre del 2019

(Expresado en U.S. dólares)

CONTINUA →

<u>PASIVO</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2019</u>	<u>DIC-2018</u>
<u>PASIVO CORRIENTE:</u>			
Pasivos Financieros	9	886.95	1,905.75
Anticipo Clientes	10	10,823.80	10,823.80
Pasivo por impuesto corriente	11	6,338.32	3,061.01
Obligaciones con el Iess	3 y 13	22,563.49	21,031.53
TOTAL PASIVO CORRIENTE		40,612.56	36,822.09
<u>PASIVO NO CORRIENTE:</u>			
Obligaciones Financieras		23,020.08	25,106.94
Beneficios a empleados	3 y 13	37,876.53	31,108.08
TOTAL PASIVO NO CORRIENTE		60,896.61	56,215.02
TOTAL PASIVO		101,509.17	93,037.11
<u>PATRIMONIO</u>			
Capital social	14	300,720.00	300,720.00
Reservas		28,161.63	21,301.56
Otros Resultados Integrales		1,365.43	-
Resultados Adopción NIIF		4,018,837.28	4,018,837.28
Resultados acumulados		62,286.17	3,961.97
Resultado del ejercicio		61,740.63	59,631.04
TOTAL PATRIMONIO		4,473,111.14	4,404,451.85
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		4,574,620.31	4,497,488.96

Sr. Alfredo Torres
Representante Legal

Ing. Alberto Juarez
Contador

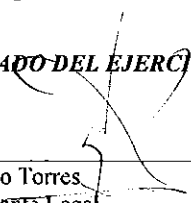
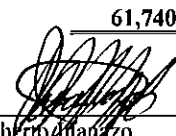
Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

Estado de Resultado Integral

Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019

(Expresado en U.S. dólares)

<u>INGRESO DE ACTIVIDADES ORDINARIAS:</u>	<u>NOTAS</u>	<u>DIC-2019</u>	<u>DIC-2018</u>
Ventas netas		406,428.51	452,373.57
(-) Costo de venta		-	-
UTILIDAD BRUTA		406,428.51	452,373.57
<u>GASTOS OPERACIONALES:</u>			
Gastos de administración		(301,219.60)	(358,100.83)
TOTAL GASTOS		(301,219.60)	(358,100.83)
RESULTADO DE OPERACIONES		105,208.91	94,023.98
Otros ingresos		162.61	17,179.57
Otros egresos			-
UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACION DE TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA		105,371.52	111,452.31
Participación de trabajadores	2	15,805.73	16,717.85
Impuesto a la renta		20,965.09	29,689.33
Reserva Legal		6,860.07	6,625.67
RESULTADO DEL EJERCICIO		61,740.63	58,419.46
 Sr. Alfredo Torres Representante Legal		 Ing. Alberto Guanaño 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 2019

(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 por Revaloración de Propiedades	Superávit de Revaloración de Activos Intangibles	Ganancias y Pérdidas actuariales acumuladas	Ganancias Acumuladas	Pérdidas Acumuladas	Resultados Adopción por Primera vez	Ganancia del periodo	Pérdida del periodo		
Saldo Inicial 2018	300,720.00	-	6,834.44	-	14,467.12	-	-	-	3,961.97	-	4,018,837.28	59,631.04	-	4,404,451.85	
MOVIMIENTO DEL AÑO 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
P/R Transf del saldo de la Utilidad año 2018	-	-	-	-	-	-	-	-	59,631.04	-	-	(59,631.04)	-	-	
Ajuste	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Dividendos pagados	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Revaluo de propiedades	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	
Utilidad del ejercicio 2019	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	105,371.52	-	105,371.52	
15% Partic. Trabajadores	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(15,805.73)	-	(15,805.73)	
Anticipo Impuesto a la Renta	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	(20,965.09)	-	(20,965.09)	
Reserva	-	-	6,860.07	-	-	-	-	-	-	-	-	(6,860.07)	-	-	
Diferido	-	-	-	-	-	-	-	1,365.43	-	-	-	-	-	1,365.43	
Por reclasificación	-	-	-	-	-	-	-	-	(1,306.84)	-	-	-	-	(1,306.84)	
Saldo al 31/12/2019	300,720.00	-	13,694.51	-	14,467.12	-	-	1,365.43	62,286.17	-	4,018,837.28	61,740.63	-	4,473,111.14	

Sr. Alfredo Torres/
Representante Legal

Ing. Alberto Manzano
Contador

Ver notas a los estados financieros

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Estado de Flujos de Efectivo
 Por el año terminado el 31 de Diciembre del 2019
 (Expresado en U.S. dólares)

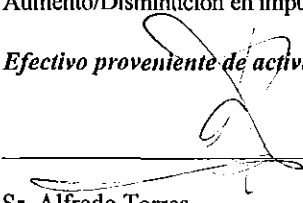
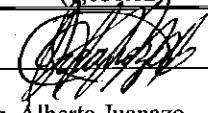
	<i>NOTAS</i>	<i>DIC-2019</i>	<i>DIC-2018</i>
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES OPERATIVAS:			
Efectivo recibido de clientes y otros		272,152.24	319,575.08
Efectivo pagado a proveedores y empleados		(254,927.50)	(307,898.64)
<i>Efectivo generado en las operaciones</i>		17,224.74	(11,676.44)
<i>Intereses Pagados</i>		(327.70)	-
<i>Impuestos pagados</i>		(24,547.85)	(24,031.33)
<i>Efectivo neto usado de actividades operativas</i>		(7,650.81)	(12,354.89)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN			
<i>Disminución en Inversiones Permanentes</i>			-
Adquisiciones de propiedad, planta y equipo		19,698.16	(88,973.94)
Otros por reclasificación		(1,306.84)	
<i>Efectivo neto proveniente en actividades de inversión</i>		18,391.32	(88,973.94)
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO			
Disminución de la deuda financiera		(2,086.86)	-
Aporte en Efectivo de Capital Social		-	504,368.39
Otras entradas (salidas) de efectivo		-	(403,236.97)
Otras Reservas		6,860.07	
<i>Efectivo neto usado en actividades de financiamiento</i>		4,773.21	101,131.42
AUMENTO O DISMINUCIÓN NETO EN EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES			
Efectivo y sus equivalentes al principio del período	3y4	10,470.86	10,668.27
<i>Efectivo y sus equivalentes al final del período</i>	3y4	25,984.58	10,470.86

Sr. Alfredo Torres
 Representante Legal

Ing. Alberto Juarez
 Contador

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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 2019
 (Expresado en U.S. dólares)

	<i>NOTA</i>	<i>DIC-2019</i>	<i>DIC-2018</i>
<i>Ganancia o Pérdida, antes de 15% a Trabajadores e Impuesto a la Renta</i>		105,371.52	111,452.31
<i>(+) Ajustes por partidas distintas al efectivo:</i>			
Depreciación de propiedades, plantas y equipos		62,687.05	62,687.04
Ajustes por participación de trabajadores		15,805.73	16,717.85
Otras partidas distintas al efectivo			
<i>Efectivo proveniente de actividades operativas antes cambio en el capital de trabajo</i>		183,864.30	190,857.20
<i>Cambios en Activo y Pasivo:</i>			
Aumento/Disminución en activos financieros		(134,438.88)	(149,978.06)
Aumento/Disminución en activos por impuestos corrientes		-	(13,472.74)
Aumento/Disminución en otros activos			
Aumento/Disminución en pasivos financieros		-	536.35
Aumento/Disminución en pagos y gastos anticipados		(8,198.53)	-
Aumento/Disminución en pasivos a proveedores		(1,018.80)	-
Aumento/Disminución en beneficios a empleados		(23,311.05)	(16,266.31)
Aumento/Disminución en impuestos por pagar		(24,547.85)	(24,031.33)
<i>Efectivo proveniente de actividades operativas</i>		(7,650.81)	(12,354.89)
			
Sr. Alfredo Torres Representante Legal		Ing. Alberto Juanazo Contador	
<i>Ver notas a los estados financieros</i>			

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

I. OPERACIONES

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 Boyacá 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 Compañía 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 Cía. Ltda.

APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2019 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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

2. ADOPCION DE NUEVAS NORMAS 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 2019 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.

- 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.

La compañía revisó y evaluó los activos financieros existentes al 1 de enero del 2019 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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

- 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. Para cada rango de antigüedad de saldos, la Compañía estima el parámetro probabilidad de default con base en el análisis del comportamiento histórico del portafolio crediticio.

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.

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 crce 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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

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.

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 □ 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

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, periodo 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.

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

(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.

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 2019 y 2018.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

4. EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

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

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO AL DIC-2019</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Banco de Guayaquil	25,984.58	10,470.86
TOTAL	U.S. \$ 25,984.58	10,470.86

5. ACTIVOS FINANCIEROS

Las ventas que se realizan son recuperadas en un tiempo máximo de 30 días.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO AL DIC-2019</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Documentos y cuentas por cobrar clientes no U.S. \$ relacionados	359,955.51	228,116.63
Cuentas por cobrar relacionadas	69,275.78	88,973.94
Otras cuentas por cobrar no relacionadas	6,000.00	3,400.00
Inversiones por Acciones	20.54	20.54
TOTAL	U.S. \$ 435,251.83	320,511.11

6. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Los créditos tributarios a favor de la compañía son el resultado de los impuestos pagados por anticipado, ya sea producto de retenciones, impuesto al valor agregado y valores por compras al exterior, lo cual el saldo que presenta el Estado de Situación financiera se conforma de créditos concebidos ejercicio fiscal actual y de años anteriores.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO AL DIC-2019</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Crédito Tributario Retenciones en la Fuente	U.S. \$ 43,399.60	35,201.07
TOTAL	U.S. \$ 43,399.60	35,201.07

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

7. PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

CUENTA COSTO	Saldo 31/12/2018	ADICIONES	TRANSFEREN	Saldo 31/12/2019
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
Terreno Edificio TOIN	722.197,60	-	-	722.197,60
Edificio Aguirre TOIN	1.289.765,61	-	-	1.289.765,61
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 TOIN	31.315,70	-	-	31.315,70
Edificio Km 5.5 A TOIN	296.217,66	-	-	296.217,66
Muebles y enseres	2.028,88	-	-	2.028,88
Maquinaria y Equipo	11.093,00	-	-	11.093,00
SUBTOTAL	4.556.630,86	-	-	4.556.630,86
Menos: Depreciación Acumulada	426.536,52	62.687,05	-	489.223,57
TOTAL	4.130.094,34	(62.687,05)	-	4.067.407,29

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

8. ACTIVO DE IMPUESTO DIFERIDO

Al 31 de diciembre del 2019, la cuenta activos por impuesto diferido de jubilación patronal e indemnización por desahucio está constituida por los siguientes valores:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>	<u>Debe</u>	<u>Haber</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2019</u>
Activo Impuesto Diferido de U.S. \$ Jubilación	866.23	1,160.18	-	2,026.41
Activo Impuesto Diferido Desahucio	345.35	205.25	-	550.60
TOTAL	U.S. \$ 1,211.58	1,365.43	-	2,577.01

9. PASIVOS FINANCIEROS

La cuenta de proveedores locales corresponde a las obligaciones que mantiene la compañía por las adquisiciones de bienes utilizados en sus actividades. Generalmente de 30 días para todo tipo de mercadería

Al 31 de Diciembre del 2019, el saldo es el siguiente:

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTE

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2019</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>
Cuentas por pagar proveedores locales no U.S. \$ relacionados (a)	886.95	1,905.75
Cuentas por pagar relacionadas	-	
TOTAL	U.S. \$ 886.95	1,905.75

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

10. ANTICIPO DE CLIENTES

En el año 2019 los anticipos constituyen los Depósitos en Garantía dado por los arrendatarios.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL DIC-2019</u>	<u>SALDO AL DIC-2018</u>
Anticipo de Clientes	U.S. \$	10,823.80	10,823.80
		-	
TOTAL	U.S. \$	10,823.80	10,823.80

Cliente	Valor de la Garantía
Recograph	U.S. \$ 900.00
LJM Auditoria & Contabilidad	570.00
Erika León Cucalón	290.00
Moniceri S. A.	249.60
Jailei S. A (Met. Preciosos)	200.00
Martínez Lorena	200.00
Suprocorp S. A.	700.00
Recograph Bodega 8	450.00
Zambrano Elsa	310.00
Moran Ángel Ofic. # 609	360.00
J y A Consultores Ofic # 502	465.00
Medina Washington	290.00
Vega Mayra Ofic # 402	400.00
Customlogistic Ofic. # 102	840.00
Recograph Ofic # 1 (Bodega)	150.00
Álvarez Ángel (611)	460.00
Saenz Bily Ofic # 306	270.00
Importadora. El Proveedor S. A.	280.00
Banco Producción (Produbanco)	870.00
Danilo Parra Intraecuador	300.00
Dr. Tandazo (Notaria) Ofic # 1	329.20
Lesli Torres Jiménez Ofic # 4	310.00
Ab. Marcos Yáñez Oficina 309	480.00
Jenny Heras	145.00
Importadora El Proveedor S. A.	255.00
Recograph Internacional	500.00
Sonia Santos	250.00
Total	U.S. \$ 10,823.80

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2019</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>
Iva Cobrado	U.S. \$	3,835.98	3,061.01
Impuesto acum. por Pagar		2,502.34	-
TOTAL	U.S. \$	6,338.32	3,061.01

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

<u>CUENTA</u>		<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2019</u>	<u>SALDO AL</u> <u>DIC-2018</u>
<u>No Corriente</u>			
Torres López Alfredo	U.S. \$	23,020.08	25,106.94
TOTAL	U.S. \$	23,020.08	25,106.94

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

13. BENEFICIOS A EMPLEADOS

La Entidad al cierre del año fiscal 2019 se encuentra al día en sus obligaciones con el Instituto ecuatoriano de seguridad social.

Al 31 de Diciembre del 2019 y 2018, el saldo es el siguiente:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31/12/2018</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>31/12/2019</u>
Corriente				
Aporte patronal	384.65	5,334.64	5,453.45	503.46
Aporte individual 9.45%	326.00	4,565.50	4,642.66	403.16
SECAP / IECE	34.50	483.15	489.10	40.45
Prestamos Quirografario	295.61	3,491.84	3,541.51	345.28
Décimo tercero	287.48	4,020.47	4,075.81	342.82
Décimo cuarto	2,113.96	2,725.17	3,237.91	2,626.70
Vacaciones	582.35	1,754.40	2,702.00	1,529.95
Fondo de Reserva	289.13	2,530.30	3,207.11	965.94
15% Participación Trabajadores	16,717.85	16,717.85	15,805.73	15,805.73
Total Corriente	21,031.53	41,623.32	43,155.28	22,563.49
No Corriente				
Prov. Jubilación Patronal	22,544.62	22,174.45	25,769.26	26,139.43
Indemnización o Desahucio	8,563.46	10,916.14	14,089.78	11,737.10
Total No corriente	31,108.08	33,090.59	39,859.04	37,876.53
TOTAL	52,139.61	74,713.91	83,014.32	60,440.02

La compañía cumple con el registro de provisión de jubilación patronal y desahucio, así como también el registro de pasivos diferidos, reforma que se estableció mediante decreto ejecutivo 476 registro oficial 312, Aplicación a la NIC 12 Impuesto a las ganancias (Reconocimiento de activos y pasivos por impuestos diferidos)

14. CAPITAL SOCIAL

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

<u>ACCIONISTAS 2019</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR</u> <u>ACCION</u> <u>U.S. S</u>	<u>TOTAL U.S. S</u>
Torres Cárdenas Betty Janet	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cárdenas Dori Belinda	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cárdenas Erika Esperanza	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cárdenas Nuria Alexandra	120.180	40	1.00	120.180,00
TOTAL	300.720	100%		300.720,00

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

15. CONCILIACIÓN TRIBUTARIA DE IMPUESTOS

Los estados financieros de TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A., no han sido Auditados por las autoridades que realizan la gestión tributaria. De acuerdo con disposiciones legales, las autoridades que tienen la facultad de determinar el 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.

CONCILIACION DE IMPUESTOS	2019	2018
Utilidad antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	U.S. \$ 105,371.52	111,452.31
Menos:		
Participación de trabajadores (Nota 3 y	15,805.73	16,717.85
Otras rentas exentas	-	15,631.61
Más		
Participación de trabajadores ingresos	-	2,344.74
Gastos no deducibles	5,730.09	6,470.38
UTILIDAD TRIBUTARIA	95,295.88	87,917.97
Impuesto a la Renta (Nota 3)	20,965.09	19,341.95
Menos:		
Anticipo determinado correspondiente al ejercicio fiscal corriente	-	29,689.33
IMPUESTO MINIMO	-	29,689.33
Más:		
Saldo pendiente de pago del anticipo	-	4,289.24
Exoneración 100%		
Menos:		
Retenciones en la fuente a favor	29,163.62	31,162.99
Crédito tributario de años anteriores	-	29,438.17
Saldo a Favor (Nota 6)	U.S. \$ 8,198.53	35,201.07

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

16. EVENTO SUBSECUENTE

Entre el 31 de Diciembre del 2019, y la fecha del informe de Auditoría Externa 19 Junio del 2020, 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 2019.

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 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.

20. 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.