

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

1. OPERACIONES

INFORMACION GENERAL

IDENTIFICACION

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

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

AUMENTOS DE CAPITAL

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

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

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

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

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

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

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

Reforma de la clausula cuarta: Adquirir bienes raíces, promover la construcción de edificios en propiedad horizontal o no, destinarlos para arrendamiento, cualquier negocio u operación lucrativa, mandato, administración, fideicomiso, adquirir derechos reales o personales, contraer obligaciones de dar, hacer, no hacer y en fin realizar todos los actos o contratos civiles o mercantiles permitidos por la ley relativos a su objeto.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

ACTIVIDAD ECONOMICA

El objeto social de la compañía es dedicarse Adquirir bienes raíces, promover la construcción de edificios en propiedad horizontal o no, destinarlos para arrendamiento, cualquier negocio u operación lucrativa, mandato, administración, fideicomisos.....etc.

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

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

APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD:

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

Bases de preparación

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

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

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

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

a. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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 Toin	10/02/1983	600	334	266	50%
Edificio Urdesa	13/09/1988	600	267	333	50%
Edificio Salinas Dpto. 1	07/12/1994	600	192	408	50%
Edificio Salinas Dpto. 1	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 Añazco Davila

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

c. PARTICIPACION A TRABAJADORES

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

d. IMPUESTO A LA RENTA

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

e. LOS INGRESOS Y GASTOS

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

3. EFFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFFECTIVO

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

CUENTAS	SALDO 2017	SALDO 2016
Banco de Guayaquil	\$ 10,668.27	16.306.04

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

4. ACTIVOS FINANCIEROS

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

CUENTAS	SALDO 2017	SALDO 2016
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados.	76,865.26	1.395.72
Otras cuentas por cobrar relacionadas		-
Otras cuentas por cobrar	4,673.31	6.390.00
Inversiones por Acciones	20.54	20.54
Polizas de Inversión		-
TOTAL	\$ 81,559.11	7.806.26

La política de cobro es máximo 30 días.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

5. IMPUESTOS CORRIENTES

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

CUENTAS	SALDO 2017	SALDO 2016
Credito Tributario Retenciones en la fuente (Nota 13)	29,438.17	4.038.07
Credito tributario del Impuesto a la renta años anteriores	-	262.62
Credito Tributario del Iva Pagado	-	2.291.94
TOTAL	\$ 29,438.17	6.592.63

6. PROPIEDADES PLANTA Y EQUIPOS:

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

CUENTA	Saldo <u>31/12/2016</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFEREN</u>	Saldo <u>31/12/2017</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	1.272.433,33	17.332,28	-	1.289.765,61
EDIFICIO URDESA-TOIN	430.752,20	-	-	430.752,20
EDIFICIO SALINAS-TOIN	130.621,48	-	-	130.621,48
EDIFICIO KM 5.5- TOIN	1.296.319,81	12.525,00	-	1.308.844,81
EDIFICIO KM 7.5- TOIN	73.950,00	-	-	73.950,00
EDIFICIO KM 7.5- A TOIN	134.624,48	7.920,00	-	142.544,48
EDIFICIO KM 7.5- B TOIN	135.816,00	7.920,00	-	143.736,00
EDIFICIO ESTADIO MONUMENTAL	31.315,70	-	-	31.315,70
EDIFICIO KM 5.5- A TOIN	296.217,66	-	-	296.217,66
P.I. MUEBLES Y ENSERES	2.028,88	-	-	2.028,88
P.I.MAQUINARIA Y EQUIPO	5.735,00	5.358,00	-	11.093,00
TOTAL	5.064.327,78	51.055,28	-	5.115.383,06
Menos: Depreciación Acumulada				
Costo	348.635,73	69.597,56	-	418.233,29
TOTAL	4.715.692,05	(18.542,28)	-	4.697.149,77

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

7. PASIVOS FINANCIEROS

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

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

POLITICA DE PAGO A PROVEEDORES LOCALES

Generalmente de 30 días para todo tipo de mercadería

8. ANTICIPO DE CLIENTES

CORRIENTE

<u>Anticipos de Clientes</u>	SALDO 2017	SALDO 2016
Anticipos de Clientes	10.478.80	10.578.80
TOTAL	\$ 10.478.80	10.578.80

En el
año

2017 los anticipos constituyen los Cobros Anticipados Varios clientes y Depositos en Garantía.

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

9. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

CUENTAS	SALDO 2017	SALDO 2016
Con la Administración tributaria	5,112.85	7.136.48
TOTAL	5,112.85	7,136.48

10. BENEFICIOS A EMPLEADOS

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

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDOS AL 31/12/2016</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDOS AL 31/12/2017</u>
Aporte patronal 11.15%	402,85	5.438,58	5.463,10	427,37
Aporte individual 9.35%	349,06	4.619,10	4.632,25	362,21
Secap 0.50% iece 0.50%	36,13	487,79	489,99	38,33
Prestamos quirografario	414,34	5.773,71	5.742,85	383,48
Decimo tercer sueldo	301,08	4.064,67	4.083,00	319,41
Decimo cuarto sueldo	2.440,00	3.560,00	3.620,00	2.500,00
Vacaciones	326,20	2.114,91	2.033,67	244,96
Fondo de Reserva	300,08	3.809,28	3.793,09	283,89
15% utilidades empleados	21.760,00	21.760,00	2.891,06	2.891,06
Provisión para jubilación	25.861,14	8.807,91	2.026,48	19.079,71
Provisión por Desahucio	8.076,27	1.428,75	1.792,28	8.439,80
Total	60.267,15	61.864,70	36.567,77	34.970,22

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN CIA. LTDA.

11. CAPITAL SOCIAL

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

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

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