

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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 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 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.

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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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.

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:

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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.

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

e) 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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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 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.

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.

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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 2018 y 2017.

a. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

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

b. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Se muestran al costo histórico, las renovaciones y mejoras importantes se las capitalizan, mientras que los gastos ocasionados por reemplazos menores, reparaciones y mantenimiento que no prolongan

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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 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 Afazco Davila*.

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.

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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.

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.

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO</u> <u>2018</u>	<u>SALDO</u> <u>2017</u>
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.

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDO</u> <u>2018</u>	<u>SALDO</u> <u>2017</u>
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:

<u>CUENTAS</u>	<u>SALDO</u> <u>2018</u>	<u>SALDO</u> <u>2017</u>
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.

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:

<u>CUENTA</u>	<u>SALDO</u> <u>31/12/2017</u>	<u>ADICIONES</u>	<u>TRANSFEREN</u>	<u>SALDO</u> <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:

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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

10. ANTICIPO DE CLIENTES

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

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

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

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

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

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

TORRES INMOBILIARIA TOIN C. A.

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</u> <u>31/12/2017</u>	<u>DEBE</u>	<u>HABER</u>	<u>SALDOS AL</u> <u>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).

13. CAPITAL SOCIAL

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

<u>ACCIONISTAS 2018</u>	<u>No. ACCIONES</u>	<u>%</u>	<u>VALOR</u> <u>ACCION</u> <u>U.S.\$</u>	<u>TOTAL</u> <u>U.S. \$</u>
Torres Cardenas Betty Janet	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Dorí Belinda	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Erika Esperanza	60.180	20	1.00	60.180,00
Torres Cardenas Nuría Alexandra	120.180	40	1.00	120.180,00
TOTAL	300.720	100%		300.720,00