

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013 Y 2012

IDENTIFICACIÓN, OBJETIVO Y OPERACIÓN DE LA COMPAÑÍA

La compañía INMOBILIARIA TALMAI S. A. con Registro Único de Contribuyentes No. 0990812063001 se constituyó en la ciudad de Guayaquil, en la Provincia del Guayas, el 2 de Junio de 1986, iniciando sus operaciones en la misma fecha, su domicilio fiscal es en Nueve de Octubre 100 y Malecón, piso 29 oficina 2901, siendo inscrita en el Registro Mercantil-

Se encuentra constituida como una sociedad anónima abierta, con un plazo social hasta el 02 de Junio de 1986, sujeta al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, según el artículo 431 de la Ley de Compañías y tiene asignado el Expediente No. 43513.

La actividad principal de la compañía es la Compra, Venta, y explotación de bienes inmuebles.

PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES

PRESENTACIÓN: Los Estados Financieros adjuntos son preparados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por el Ecuador en Marzo del 2000, sus registros contables desde el 2012 son preparados con las NIIF(IFRS siglas en Ingles), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones SIC y SIC por sus siglas en Ingles), establecerán a futuro la base de registro, preparación y presentación de los Estados Financieros de las sociedades a nivel mundial.

El 2011 la Superintendencia de Compañías emitió las siguientes disposiciones:
Resolución SC.ICI.CPAIFRS.G11007, publicada el 28 de Octubre del 2008 (Destino de los Saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación, Superávit por Revaluación de Inversiones, Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera-NIIF y la Norma Internacional para pequeñas y medianas

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

empresas-PYMES para las compañías sujetas al control de la Superintendencia de Compañías del Ecuador).

La preparación de estados financieros conformes con las NIIF exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la dirección que ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

Los estados financieros preparados bajo NIIF para las PYMES, han sido formulados por los administradores de la entidad con el objetivo de mostrar la imagen fiel del estado de situación financiera, estado del resultado integral, estado de cambios en el patrimonio y estado de flujos de efectivo que se detallan a continuación:

Activos y Pasivos Financieros: La empresa clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: a valor razonable con cambios en resultado, préstamos y cuentas a cobrar y disponible para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los activos financieros. La Dirección determina la clasificación de sus activos financieros en el momento de su reconocimiento inicial.

Los préstamos y cuentas a cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. Las partidas del Balance Cuentas por Cobrar Clientes, otras Cuentas por Cobrar, Cuentas por Pagar, Acciones de la compañía (Patrimoniales) se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción. El reconocimiento de un Activo Financiero se da de baja cuando el derecho contractual de la compañía sobre los flujos de efectivo del Activo Financiero expira o cuando la compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de este activo. Los pasivos financieros se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada.

Efectivo y Equivalente al efectivo: Para la elaboración del flujo de efectivo se considera el dinero en caja bancos, los depósitos a la vista en entidades de crédito, otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimiento original de tres meses o menos. Se registran a su costo histórico que no difiere de su valor de realización.

Inventarios:

Los Inventarios se valoran a su coste o a su valor neto realizable, el menor de los dos. El coste se determina por el método primera entrada – primera salida (FIFO). El coste de los productos terminados, no incluye los costes por intereses. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal del negocio, menos los costes variables de venta aplicables.

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

Cuentas por Cobrar: Son Activos Financieros con pagos fijos y determinables que no tienen cotización en el mercado activo. Las cuentas por Cobrar Comerciales se reconocen por el importe de la factura por venta de bienes o servicios. Se establece con cargo a Resultado una **provisión** en caso de existir evidencia objetiva por riesgo de pago del cliente, para cubrir la pérdida sino se recupera la cartera.

Propiedades, Planta y Equipos:

Los terrenos y construcciones se reconocen por su valor razonable. El resto de Propiedad, planta y equipo se contabiliza por su coste histórico menos la depreciación.

El coste histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos.

El resto de gasto por reparaciones y mantenimiento se carga a la cuenta de resultados durante el ejercicio financiero en que se incurre en el mismo.

Pagos y Gastos Anticipados: Corresponden a las pólizas de seguro, que su servicio se paga anticipadamente, se registra el costo y se amortiza hasta vigencia de la póliza.

Cuentas por Pagar: Las cuentas comerciales a pagar son obligaciones de pago por bienes o servicio que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario. Las cuentas a pagar se clasifican como pasivo corriente si los pagos tienen vencimiento a un año o menos, caso contrario se presentan como pasivo no corriente. Se registran al costo al momento de la negociación del bien o servicio que se utilizan en el proceso de operación de la empresa.

Capital Social: Las acciones ordinarias y nominativas se clasifican como Patrimonio Neto que no cotizan en Bolsa de Valores en Ecuador.

Reserva Legal: La Ley de compañía requiere el 10% de la Utilidad Neta anual se destine para esta reserva, hasta que represente el 50% del Capital Suscrito y Pagado. Esta reserva no puede distribuirse a los Accionistas pero puede utilizarse para absorber pérdidas o aumento de capital.

INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS: Los ingresos ordinarios se valoran por el valor razonable de la contraprestación recibida o a recibir, y representan los importes a cobrar por los bienes o servicios vendidos, netos de descuentos, devoluciones y del impuesto sobre el valor añadido. Los ingresos ordinarios se

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

reconocen en el estado de resultados cuando se transfieren los beneficios y riesgos, es probable que fluyan los recursos económicos en el futuro hacia la empresa y la transferencia se puede medir fiablemente.

Se mide por los ingresos de actividades ordinarias al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. El Ingreso principal es la comercialización de combustibles, y adicional existen actividades por servicios y ventas de mercadería no producidas por la empresa.

COSTO Y GASTOS: Los gastos incluyen las pérdidas y los gastos que surgen de las actividades ordinarias de la entidad y se reconocen cuando se produce una disminución en los beneficios económicos futuros, relacionada con una disminución en los activos o un incremento en los pasivos, y cuyo importe puede estimarse de forma fiable. Los gastos se presentarán en el estado de resultados integral por su función.

HECHOS OCURRIDOS DESPUES DE LA FECHA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los hechos ocurridos después del periodo sobre el que se informa son todos los hechos, favorables o desfavorables, que se han producido entre el final del periodo sobre el que se informa y la fecha de la autorización de los estados financieros para su publicación.

EFFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFFECTIVO

El efectivo y equivalentes al efectivo al 31 de Diciembre de 2013 está compuesto por la Cuenta Bancos, su detalle es como sigue:

	EN USD	EN USD
	2013	2012
Bancos	2038.52	1811.90
Bolivariano cta.cte.5190834		
Saldo al final del año	\$2038.52	\$1811.90

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	\$ 446.64	446.64
Saldo al final del año	\$446.64	\$446.64

El crédito tributario de Renta, se origina por la Retención de Clientes

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla los siguientes:

	En USD	En USD
	2013	2012
Terrenos	379200.00	379200.00
Edificios	475081.92	475081.92
(-) Depreciación Acumulada	149380.74	125626.65
Saldo al final del año	\$704901.18	\$728655.27

Las tasas de depreciación anual de estos activos son los siguientes:

Muebles y Enseres	10%
Equipo de Oficina	10%
Equipos de Computación	33%
Maquinarias y Equipos	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

ACTIVO NO CORRIENTE:

OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTE:

Con Instituciones Financieras

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Banco Bolivariano		8500.06
Saldo al final del año		\$8500.06

Préstamo para capital de trabajo que se canceló el 16 de Agosto del 2013

CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Cuentas por Pagar	5055.83	4507.75
Saldo al final del año	5055.83	\$4507.75

Valores por pagar a los proveedores

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

Con la Administración Tributaria

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Impuesto a la Renta por pagar del Ejercicio	1366.96	602.63
Saldo al final del año	\$ 1366.96	\$602.63

Las disposiciones tributarias vigentes establecen que la tasa corporativa de impuesto a la renta será el 22% sobre la utilidad gravable. Con la puesta en marcha del Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones publicado el 29 de Diciembre del 2010, a través del R.O. No. 35, se establece por medio de las disposiciones transitorias la reducción de la tarifa del impuesto a la renta, misma que se aplicara en forma progresiva a partir de los ejercicios fiscales terminados al 2011, 2012 y 2013, en 24%, 23%, 22%, respectivamente. Además tomando en consideración de la Ley de Régimen Tributario Interno, Decreto No. 374 publicado en suplemento de R.O. 209 del 8 de Junio del 2010.

Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
9,35% Aporte Individual	46.75	46.75
12,15% Aporte Patronal	60.75	60.75
Saldo al final del año	\$ 107.50	\$107.50

Corresponden a valores descontados a los empleados para la seguridad social y el aporte

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

Patronal de la empresa correspondiente al mes de diciembre del 2013.

Por Beneficios de Ley a Empleados

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Décimo Tercero	41.66	41.67
Décimo Cuarto	265.00	243.34
Vacaciones	541.57	291.61
Fondo de Reserva		83.30
Saldo al final del año	\$848.23	\$659.92

Son valores acumulados por cancelar a los empleados, que tienen su fecha de vencimiento definida.

Participación de los trabajadores en las utilidades:

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
15% Participación de Trabajadores	5963.78	4335.04
Saldo al final del año	\$5963.78	\$4335.04

De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagaran a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga.

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

PASIVO NO CORRIENTE

CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2013	2012
Cuentas y Doc. Por Pagar	583529.90	589074.54
Saldo al final del año	\$583529.90	\$589074.54

Este valor no tiene fecha de vencimiento definida no genera intereses, se utilizó para compra de Activo Fijo

CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de Diciembre del 2013 se detalla lo siguiente:

ACCIONISTA	No. DE ACCIONES	VALOR DE CADA ACCION	No. DE VOTOS	VALOR PAGADO
ANDRES RIZZO REYES	6667	0,04	266,68	266,68
FRANCISCO RIZZO REYES	6667	0,04	266,68	266,68
ING. MARIA JOSE RIZZO	6666	0,04	266,64	266,64
TOTAL	20000		800,00	800,00

Al 31 de Diciembre del 2013, está integrada por 20000 acciones ordinarias y nominativas de \$0.04 cada una.

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Cobros por actividades de operación

En el transcurso del periodo, la compañía realizó cobros por el servicio de arrendamiento de bienes, por el valor de USD\$.108445.99. También se recuperó unas cuentas por Cobrar por el valor de \$9239.44

Pagos por actividades de operación

La compañía para cumplir con su objeto social la comercialización de venta de bienes, tuvo que adquirir bienes y servicios, los cuales representan el valor total de USD\$. -104405.37

Efectivo procedente de Actividades de Financiación

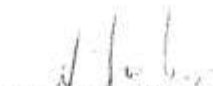
Los socios realizaron depósitos para aumento del Capital Social por el valor de US\$-13053.38

Información por Actividades

	2013
Actividades de Operación	13280.00
Actividades de Financiamiento	- 13053.38
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTE AL EFECTIVO	S 226.62

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

La Junta General Ordinaria de Accionistas de TALMAI S.A., celebrada el día 21 de Abril del 2014, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2013.



Ing. Maria Jose Rizzo Reyes
GERENTE GENERAL



Ing. Azalea Rincay Zavala
CONTADORA
RUC: 1302074875001