

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014

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 28 de Marzo del 2103, 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 (CINIF 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.

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 de Resultado Integral, Estado de Cambios en el Patrimonio, 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

INMOBILIARIA TALMAI S. A.
AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

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 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.

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 costo histórico menos la depreciación. El costo histórico incluye los gastos directamente atribuibles a la adquisición de los elementos. El resto de gastos 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 servicios 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.

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

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 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 Ingresos principal es Compra, Venta, y explotación de bienes inmuebles.

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 2015 está compuesto por la Cuenta Bancos, su detalle es como sigue:

	En USD	En USD
	2015	2014
Bancos Bolivariano	73,74	11.399,56
Bolivariano Internacional	2.039,26	16.837,39
Saldo al final del año	\$2.113,00	\$28.236,95

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Varios por Liquidar	3.000,00	8.000,00
Saldo al final del año	\$3.000,00	\$8.000,00

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:**

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
CORPOAN	11.750,00	0,00
PICAR	3.000,00	0,00
Saldo al final del año	\$14750,00	0,00

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Retenciones de clientes IR	6.231,36	6.678,00
Saldo al final del año	\$6.231,36	US\$6.678,00

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla los siguientes:

	En USD	En USD
	2015	2014
Terrenos	379.200,00	379.200,00
Edificios	511.145,92	475.081,92
(-) Depreciación Acumulada	195.354,04	172.366,99
Saldo al final del año	\$694.991,88	\$681.914,93

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Otras Cuentas por Pagar	10.585,48	9.758,01
Saldo al final del año	\$10.585,48	\$9.758,01

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014****Con la Administración Tributaria**

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Impuesto a la Renta	3.709,43	7.625,81
IVA por Pagar	561,27	561,30
Retención a la Fuente	487,40	0,97
Saldo al final del año	\$ 3.709,43	\$8.188,08

Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
9,45% Aporte Individual	156,30	79 ,38
12,15% Aporte Patronal	200,96	102,06
Saldo al final del año	\$ 357,26	\$181,44

Corresponden a valores descontados a los empleados para la seguridad social y el aporte patronal de la empresa correspondiente al mes de diciembre del 2015

Por Beneficios de Ley a Empleados

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Décimo Tercero	160,41	70,02
Décimo Cuarto	1.058,94	431,57
Vacaciones	1.386,52	865,68
Saldo al final del año	\$2.605,87	\$1367,27

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 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
15% Participación de Trabajadores	958,86	3296,17
Saldo al final del año	\$958,86	\$3296,17

INMOBILIARIA TALMAI S. A.
AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

PASIVO NO CORRIENTE

PRESTAMOS DE ACCIONISTAS O SOCIOS

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Cuentas y Doc. Por Pagar	199.329,90	204.329,90
Saldo al final del año	\$129.329,90	\$204.329,90

Este valor no tiene fecha de vencimiento definida no genera intereses.

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre del 2015 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2015	2014
Cuentas y Doc. Por Pagar	379200,00	379200,00
Saldo al final del año	\$379200,00	\$379200,00

CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de Diciembre del 2015 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 2015, está integrada por 20000 acciones ordinarias y nominativas de \$0.04 cada una

IMPUESTO A LA RENTA:

El Impuesto a la renta se determina sobre la base de los resultados financieros. Las diferencias temporarias de impuestos entre las bases financieras y tributarias, son registradas como activos o pasivos no corrientes, según corresponda. Estos valores, independientemente del plazo estimado de recuperación, son registrados a su valor corriente, sin descontar a valor actual. El impuesto a la renta vigente para el año 2015 debe ser calculado aplicando el 22% sobre la utilidad tributaria.

INMOBILIARIA TALMAI S. A.
AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO

Cobros por actividades de operación

En el transcurso del período, la compañía realizó cobros por el servicio de arrendamiento de bienes, por el valor de USD\$110652,96.

Pagos por actividades de operación

La compañía para cumplir con su objeto social adquirió bienes y servicios, los cuales representan el valor total de USD\$-95712,91

Efectivo procedente de Actividades de Inversión:

Se adquirió Activo Fijo por el valor de US\$-36.064,00

Efectivo procedente de Actividades de Financiación

Se realizaron pagos a la cuentas de Pasivo a largo Plazo por US\$-5.000,00

Información por Actividades

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2015
Actividades de Operación	14.940.05
Actividades de Inversión	- 36.064,00
Actividades de financiación	- 5.000.00
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	US\$-26.123,95

INMOBILIARIA TALMAI S. A.

AVE. NUEVE DE OCTUBRE No. 100 y Malecón Simón Bolívar

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS EJERCICIOS
TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015 Y 2014**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de TALMAI S.A., celebrada el día 2 de Marzo del 2016, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2015.


Ing. ~~Maria Jose~~ Rizzo Reyes
Gerente General


Ing. Azucena Pincoy Zavala
CONTADORA