

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 2017 Y 2016

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.

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 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 coste histórico menos

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 2017 Y 2016

depreciación. El coste 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 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 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 2017 está compuesto por la CuentaBancos, su detalle es como sigue:

	En USD	En USD
	2017	2016
Bancos Bolivariano	73,74	73,74
Bolivariano Internacional	9.286,93	1.047.68
Saldo al final del año	\$9.360,67	\$1.121,42

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 2017 Y 2016**OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADOS:**

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Varios por Liquidar	-----	943,45
Saldo al final del año	\$ -----	\$ 943,45

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR RELACIONADOS:

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
CORPOAN	6.028,73	7.500,00
PICAR	800,00	1.250,00
Saldo al final del año	\$6.828,73	\$14.750,00

ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES:

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Retenciones de clientes IR	6.231,36	8.753,29
Crédito de años anteriores	2.579,29	-----
Saldo al final del año	\$8.810,65	\$8.753,29

PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO:

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla los siguientes:

	En USD	En USD
	2017	2016
Terrenos	379.200,00	379.200,00
Edificios	540.405,92	530.213,92
(-) Depreciación Acumulada	241.328,17	218.341,09
Saldo al final del año	\$678.277,75	\$691.072,83

OTRASCUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Otras Cuentas por Pagar	5.464,35	6.332,34
Saldo al final del año	\$ 5.464,35	\$ 6.332,34

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 2017 Y 2016****Con la Administración Tributaria:**

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Impuesto a la Renta	5.958,34	6.174,00
IVA por Pagar	561,27	767,10
Retención a la Fuente	1,22	24,74
Saldo al final del año	\$ 6.520,83	\$6.965,84

Con el IESS

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
9,45% Aporte Individual	122,85	175,68
Aporte Patronal 12,15 %	157,95	225,87
Fondo de Reserva	33,34	79,87
Préstamos Quirografarios	25,22	-----
Saldo al final del año	\$ 339,36	\$481,42

Por Beneficios de Ley a Empleados

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Décimo Tercero	108,34	154,92
Décimo Cuarto	937,50	962,78
Vacaciones	1.915,93	1.654,14
Saldo al final del año	\$2.961,77	\$2.771,84

Participación de los trabajadores en las utilidades:

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
15% Participación de Trabajadores	4.439,50	2.653,93
Saldo al final del año	\$4.439,50	\$2.653,93

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 2017 Y 2016**PASIVO NO CORRIENTE****OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS**

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Cuentas y Doc. Por Pagar	158.829,90	184.329,90
Saldo al final del año	\$158.829,90	\$184.329,90

OTRAS CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR RELACIONADOS

Al 31 de Diciembre del 2017 se detalla lo siguiente:

	En USD	En USD
	2017	2016
Cuentas y Doc. Por Pagar	373.367,56	374.950,00
Saldo al final del año	\$373.367,56	\$374.950,00

CAPITAL SOCIAL:

Al 31 de Diciembre del 2017 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 2017, 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 2017 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 2017 Y 2016

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\$110.652,96 dólares americanos.

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\$-64.021,71 dólares americanos.

Efectivo procedente de Actividades de Inversión:

Se adquirió activo fijo por el valor de US\$ -10.192,00 dólares americanos

Efectivo procedente de Actividades de Financiación

Se realizaron pagos a la cuentas de Pasivo a largo Plazo por US\$ -28.200,00 dólares americanos

Información por Actividades:

Flujos de efectivo por:

	En USD. 2017
Actividades de Operación	46.631,25
Actividades de Inversión	- 10.192,00
Actividades de financiación	-28.200,00
INCREMENTO NETO (DISMINUCION) EN EL EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL DE EFECTIVO	US\$ -8.239,25

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 2017 Y 2016**

La Junta General Ordinaria de Accionistas de TALMAI S.A., celebrada el día 2 de Marzo del 2018, resolvió aprobar los Estados Financieros correspondientes al ejercicio económico que terminó el 31 de Diciembre del 2017.


Ing. María José Rizzo Reyes
GERENTE GENERAL


Ing. Azalea Pincay Zavala
CONTADORA