



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



TOLIATTI S.A.

**INFORME DE AUDITORÍA EXTERNA
SOBRE LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS PERIODOS TERMINADOS
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y
2016.**



TOLIATTI S.A.

**Estados Financieros
31 de diciembre de 2017**

Con el informe de los Auditores Independientes

Índice del Contenido

Sección I: Informe Auditores Independientes

Dictamen de los Auditores Independientes
Estado de Situación Financiera
Estado de Resultados Integrales
Estado de Cambios en el Patrimonio
Estado de Flujos de Efectivo
Notas a los Estados Financieros

Sección II: Informe de Cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos Respecto a las Políticas, Procedimientos y Mecanismos Implementados para la Prevención del Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos

Abreviaturas usadas:

US\$	-	Dólares estadounidense
NIIF para PYMES	-	Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
Compañía/Entidad	-	TOLIATTI S.A.



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



Sección I
Informe Auditores Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de
La Junta de Accionistas de
TOLIATTI S.A.

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **TOLIATTI S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultados integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de **TOLIATTI S.A.**, al 31 de diciembre de 2017, y los resultados de sus operaciones, los cambios en su patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades.

Fundamentos de la opinión

3. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en nuestro informe en la sección Responsabilidades del Auditor sobre la Auditoría de los Estados financieros.
4. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés), conjuntamente con los requerimientos de ética que son relevantes para nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido con otras responsabilidades de ética de acuerdo con dichos requerimientos y el Código de Ética emitido por el Comité de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA).
5. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Otra información distinta a los estados financieros e informe de auditoría

6. La Administración es responsable por la preparación de otra información, que comprende el Informe anual del Gerente, Obtenido antes de la fecha de nuestro informe de auditoría.
7. Nuestra opinión sobre los estados financieros de la Compañía, no incluye dicha información y no expresamos ninguna forma de aseguramiento o conclusión sobre la misma. En conexión con nuestra auditoría de los estados financieros, nuestra responsabilidad es leer el Informe anual del Gerente y, al hacerlo, considerar si esta información contiene



inconsistencias materiales en relación con los Estados Financieros o con nuestro conocimiento obtenido durante la auditoría, o sí por el contrario se encuentra distorsionada de forma material.

8. Basados en el trabajo que hemos efectuado sobre esta información obtenida antes de la fecha de nuestro informe de auditoría, concluimos que no existen inconsistencias materiales de esta información que debamos reportar.

Responsabilidad de la Administración sobre los estados financieros

9. La Gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera NIIF para Pequeñas y Medianas Entidades, y del control interno determinado como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.
10. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.
11. La Administración y los accionistas, son responsables de la supervisión del proceso de la información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del Auditor

12. Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, detecte siempre un error material cuando éste exista. Errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
13. Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría NIA, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
 - Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero



no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Gerencia, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de este informe de auditoría; sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.
- Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Otros asuntos

14. El Informe de Cumplimiento Tributario de **TOLIATTI S.A.** al 31 de diciembre del 2017, por requerimiento del Servicio de Rentas Internas, se emite por separado.

Quito, Ecuador
18 de abril de 2018

Batallas & Batallas
BATALLAS & BATALLAS AUDITORES
CÍA. LTDA.
Firma miembro de INPACT
INTERNATIONAL ENGLAND
RAE No. 456
RMV 2012.1.14.00071

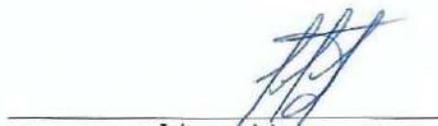
Wu Bm P.
Ingeniero Washington Batallas
RNCPA No. 27.177
Representante Legal

TOLIATTI S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2017
 Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2017	2016
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	2,408	21,430
Compañías relacionadas	17	6,426	6,426
Otras cuentas por cobrar	8	106,486	117,491
Obras en construcción	9	2,374,095	2,430,114
Activos por impuestos corrientes	10	36,683	138,212
Total activos corrientes		2,526,098	2,713,673
Activos no corrientes			
Activos por impuestos diferidos	13	4,788	4,788
Total activos no corrientes		4,788	4,788
Total activos		2,530,886	2,718,461
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVO			
Pasivos corrientes			
Proveedores	11	217,359	198,203
Compañías relacionadas	17	2,147,037	2,014,422
Otras cuentas por pagar	12	193,665	527,460
Obligaciones laborales		2,825	602
Impuestos por pagar		127	2,501
Total pasivos corrientes		2,561,013	2,743,188
Total pasivos		2,561,013	2,743,188
PATRIMONIO			
Patrimonio (Véase Estado Adjunto)	14	(30,127)	(24,727)
Total Pasivo y Patrimonio		2,530,886	2,718,461

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Jorge Meneses
 Gerente General


 Johanna Arias
 Contador General

TOLIATTI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31,	
		2017	2016
Ingresos ordinarios	15	414,028	-
Costo de ventas	16	(370,240)	-
Utilidad bruta		43,788	-
Gastos de administración y ventas	16	(55,076)	(25,479)
Otros ingresos y gastos, neto		5,888	(135)
(Pérdida) operativa		(5,400)	(25,614)
(Pérdida) antes de impuestos		(5,400)	(25,614)
Impuesto a la renta	13	-	4,788
(Pérdida) neta y resultado Integral del ejercicio		(5,400)	(20,826)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.


 Jorge Meneses
Gerente General

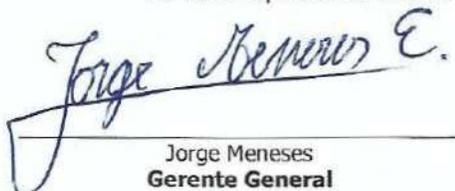

 Johanna Arias
Contador General

TOLIATTI S.A.**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados Acumulados		Total
		Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	
Al 31 de diciembre de 2015	5,000	(8,901)	-	(3,901)
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(20,826)	(20,826)
Al 31 de diciembre de 2016	5,000	(8,901)	(20,826)	(24,727)
Transferencia a resultados acumulados	-	(20,826)	20,826	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	(5,400)	(5,400)
Al 31 de diciembre de 2017	5,000	(29,727)	(5,400)	(30,127)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Jorge Meneses
Gerente General



Johanna Arias
Contador General

TOLIATTI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
Nota	2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:		
Cobros a clientes y compensaciones	85,062	294,795
Pago a proveedores	(296,793)	(466,764)
Pago a empleados	(4,511)	(561)
Pago Impuestos	64,605	(99,990)
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	(151,637)	(272,520)
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Flujo provisto (utilizado) por operaciones con Compañías Relacionadas	132,615	276,922
Efectivo neto proveniente por actividades de financiamiento	132,615	276,922
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO		
(Disminución) Incremento neto del año	(19,022)	4,402
Saldo al Comienzo del año	21,430	17,028
SALDO AL FINAL DEL AÑO	7 2,408	21,430

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



 Jorge Meneses
Gerente General



 Johanna Arias
Contador General

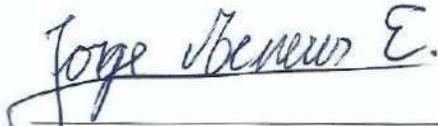
TOLIATTI S.A.**ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - Conciliación****Por el año terminado el 31 de diciembre de 2017**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31, 2017	2016
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Resultado neto y resultado integral del año		(5,400)	(20,826)
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuestos diferidos y otros		-	(4,788)
	13	-	(4,788)
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		-	254,224
Provisión de ingresos		-	-
Impuestos		101,529	(93,533)
Inventarios		-	(573,525)
Otras cuentas por cobrar		11,005	-
Proveedores		75,175	165,326
Anticipos clientes		(335,000)	-
Impuestos por pagar		(2,374)	-
Pasivos acumulados		2,223	602
Otras cuentas por pagar		1,205	-
Total cambios en activos y pasivos		(146,237)	(246,906)
Efectivo utilizado en actividades de operación		(151,637)	(272,520)

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



 Jorge Meneses
Gerente General



 Johanna Arias
Contador General

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2017**

CONTENIDO

Nota 1 – Entidad que reporta	7
Nota 2 – Operaciones	7
Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros	7
Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables	9
Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura	14
Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos	16
Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo	17
Nota 8 – Otras cuentas por cobrar	17
Nota 9 – Inventario	18
Nota 10 – Impuestos corrientes por recuperar	18
Nota 11 – Proveedores	18
Nota 12 – Otras cuentas por pagar	19
Nota 13 – Impuesto a las ganancias	19
Nota 14 – Patrimonio	23
Nota 15 – Gastos de administración y ventas	23
Nota 16 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas	24
Nota 17 – Compromisos	25
Nota 18 – Contingencias	25
Nota 19 – Eventos subsecuentes	25
Nota 20 – Aprobación de los estados financieros	25

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 1 – Entidad que reporta

TOLIATTI S.A. se constituyó en la ciudad de Quito mediante escritura pública con fecha 29 de octubre de 2014, inscrita en el Registro Mercantil el 30 de octubre de 2014 bajo la razón social de TOLIATTI S.A.

El plazo de duración de la compañía es de 10 años.

Nota 2 – Operaciones

La Compañía tiene como objeto social la:

- Compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como: edificios de apartamentos y viviendas, edificios no residenciales, incluso salas de exposiciones, instalaciones para almacenaje, centros comerciales y terrenos.
- Construcción de todo tipo de edificios residenciales: casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos, cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluye remodelación, renovación o rehabilitación de estructuras existentes.

En la actualidad la Compañía mantiene en curso el proyecto inmobiliario denominado "Conjunto Residencia Amalfi", desarrollado en la zona de Tumbaco, el proyecto se encuentra conformado por 9 Casas en un área aproximada de terreno de 4,180 M2 bajo el régimen de Propiedad Horizontal.

Al cierre de los estados financieros y basados en los informes técnicos se ha alcanzado un avance en la construcción aproximadamente del 90%. El proyecto mencionado en el párrafo anterior es el primero desarrollado por la Compañía y de acuerdo al cronograma de construcción el mismo será concluido durante el año 2018.

Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros

3.1 Base de preparación

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre de 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (Internacional Accounting Standards Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a la NIIF para PYMES exige el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

3.2 Nuevos pronunciamientos contables

A partir del 1 de enero del 2017 entraron en vigencia las siguientes enmiendas:

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
Enmiendas		
17	Se adiciona la opción de política de contabilidad para medir propiedad, planta y equipo usando el modelo de revaluación. Las enmiendas deben ser aplicadas prospectivamente.	1 de enero de 2017
29	Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para impuestos diferidos (ingresos) con la NIC 12 <i>Impuesto a los ingresos</i> .	1 de enero de 2017
34	Alineación de los principales requerimientos de reconocimiento y medición para los activos de exploración y evaluación con el la NIIF 6 <i>Exploración y Evaluación de Recursos Minerales</i> .	1 de enero de 2017
Exenciones nuevas		
2	Exenciones de costo o esfuerzo indebido han sido adicionadas para los siguientes requerimientos: <ul style="list-style-type: none"> • Medición a valor razonable de inversiones en instrumentos de patrimonio. • Reconocimiento separado de activos intangibles del adquirido en una combinación de negocios. • El requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución que no es en efectivo al valor razonable de los activos que no son en efectivo distribuidos. • El requerimiento para compensar activos y pasivos por impuestos a los ingresos. 	1 de enero de 2017
11	Adopción de la exención de la medición del valor razonable para los instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios (incluyendo combinaciones de negocios bajo control común).	1 de enero de 2017
17	Adición de la exención contenida en el párrafo 70 del IAS (NIC) 16 permitiendo que la entidad use el costo de reemplazo como parte de un indicador del costo original de la parte reemplazada cuando no sea practicable determinar el valor en libros de la parte reemplazada.	1 de enero de 2017
Cambios/aclaraciones basadas en normas NIIF nuevas y revisadas		
6	Adición de un requerimiento para agrupar elementos de 'otros resultados integrales' en elementos que subsiguientemente serán y no serán reclasificados a utilidad o pérdida, consistente con las enmiendas al IAS (NIC) 1 emitidas en junio 2011.	1 de enero de 2017
17	Alineación de la redacción de la norma con las enmiendas a la NIC 16 en relación a la clasificación de piezas de repuesto, equipo en espera y equipo de servicio como inventario o propiedad, planta y equipo.	1 de enero de 2017
29	Aclaración de que el impuesto a los ingresos relacionado con los costos de transacción de una transacción de patrimonio y los impuestos por ingresos relacionados con distribuciones a propietarios deben ser contabilizados de acuerdo con la Sección 29 Impuestos a los ingresos	1 de enero de 2017

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Sección	Tipo de Cambio	Aplicación obligatoria a partir de:
	[ganancias] con base en las enmiendas a la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación realizadas en Mejoramientos anuales ciclo 2009-2011.	
6	Opción dada para que la Entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas conjuntamente usando el método del patrimonio en sus estados financieros separados, con base en las enmiendas realizadas en agosto 2014 a la NIC 27.	1 de enero de 2017

3.3 Base de medición

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico.

3.4 Moneda funcional y moneda de presentación

Los estados financieros se preparan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la Compañía (moneda funcional). Las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses que corresponde a la moneda funcional y de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

3.5 Negocio en Marcha

Los principios contables parten del supuesto de la continuidad de las operaciones del ente contable, empresa en marcha, a menos que se indique todo lo contrario TOLIATTI S.A., es un ente con antecedentes de empresa en marcha, por el movimiento económico de sus operaciones y por el tiempo que dispone para seguir funcionando en el futuro de acuerdo a la disposición de su constituyente.

Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

4.1 Instrumentos financieros básicos

Los activos financieros y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos y pasivos financieros son registrados al precio de la transacción (incluyendo los costos de transacción, excepto en la medición inicial de los activos y pasivos financieros que se miden al valor razonable con cambios en resultados).

Posterior al reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros que se clasifican como activos corrientes y pasivos corrientes se valorizan al importe no descontado del efectivo u otra contraprestación que se espera pagar o recibir a menos que el acuerdo constituya, en efecto, una transacción de financiación.

Los activos y pasivos financieros son compensados y el monto neto presentado en el estado de situación financiera cuando, y solo cuando, la Compañía cuenta con un derecho legal para compensar los montos y tiene el propósito de liquidar sobre una base neta o de realizar el activo y liquidar el pasivo simultáneamente.

Los activos financieros se dan de baja cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se da de baja cuando se extingue, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía mantiene han sido clasificados de la siguiente manera: efectivo en caja y bancos, cuentas por cobrar - comerciales y otras cuentas por cobrar y, acreedores comerciales y otras cuentas por pagar.

Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se reconocen como se describe a continuación:

4.2 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluyen el efectivo en caja, los depósitos a la vista en entidades de crédito y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos se registran al costo histórico que se aproxima a su valor razonable de mercado.

4.3 Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros generados en su mayoría por anticipos sobre promesas de compra venta firmadas entre las partes, por lo que las cuentas por cobrar no generan intereses.

Las cuentas por cobrar – comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no se cotizan en un mercado activo.

4.4 Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, registrados en la Compañía, se presentan clasificados en el rubro Inventarios. Al 31 de diciembre de 2017 y 31 de diciembre de 2016, los inventarios incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, costo de construcción del bien inmueble, desarrollo de proyectos de urbanización, proyectos de arquitectura, cálculos y especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre de los ejercicios terminados al 31 de diciembre de 2017 y 2016, no exceden de su valor neto de realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses.

El costo de inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción

y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si es que corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Las obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican como Inventarios dentro del activo no corriente.

4.5 Pasivos financieros

Los pasivos financieros de la Compañía incluyen préstamos con terceros, cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar.

Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar – proveedores y otras cuentas por pagar representan principalmente obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido de los proveedores en el curso ordinario de la operación por lo que no incluyen transacciones de financiamiento otorgados por terceros y se registran al valor de la contraprestación recibida y no se descuentan ya que son liquidables en el corto plazo.

Los anticipos de clientes son registrados en el rubro cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad aludida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

4.6 Impuestos corrientes y diferidos

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por el impuesto corriente (causado) e impuestos diferidos. Los impuestos se reconocen en el resultado, excepto en la medida en que estos se refieran a partidas reconocidas en el otro resultado integral o directamente en el patrimonio neto. En este caso, el impuesto también se reconoce en el otro resultado integral o directamente en patrimonio neto, respectivamente.

Impuesto Corriente

El impuesto corriente es el que se estima pagar o recuperar en el ejercicio, utilizando las tasas impositivas y leyes tributarias aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance de situación, correspondiente al ejercicio presente y a cualquier ajuste a pagar o a recuperar relativo a ejercicios anteriores.

El cálculo del impuesto corriente se basa en las tasas fiscales que han sido promulgadas o que estén sustancialmente promulgadas al cierre del periodo de reporte.

Impuesto Diferido

El impuesto diferido se calcula utilizando el método del balance que identifica las diferencias temporarias que surgen entre los saldos reconocidos a efectos de información financiera y los saldos a efectos fiscales. Sin embargo, los impuestos diferidos no se contabilizan si surgen del reconocimiento inicial de un activo o pasivo en una transacción, distinta de una combinación de negocios, que, en el momento de la transacción, no afecta ni al resultado contable ni a la ganancia o pérdida fiscal.

El impuesto diferido se determina usando tasas impositivas (y leyes) aprobadas o a punto de aprobarse en la fecha del balance y que se espera serán de aplicación cuando el correspondiente activo por impuesto diferido se realice o el pasivo por impuesto diferido se liquide. Los impuestos diferidos son reconocidos como gasto o ingreso, e incluidos en la determinación de la ganancia o pérdida neta del ejercicio, excepto si han surgido de una transacción que se ha reconocido directamente en el patrimonio neto, en cuyo caso se registra inicialmente con cargo o abono al patrimonio.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos se reconocen en los estados financieros como activos y pasivos no corrientes, con independencia de su fecha esperada de realización o liquidación.

4.7 Provisiones, Activos contingentes y Pasivos Contingentes

Las provisiones son reconocidas cuando existen obligaciones presentes como resultado de un evento pasado y probablemente lleven a una salida de recursos económicos por parte de la Compañía y los montos se pueden estimar con cierta fiabilidad, y se miden con base en el gasto estimado requerido para liquidar la obligación presente, a la luz de la evidencia más confiable disponible a la fecha de reporte, incluyendo los riesgos e incertidumbres asociados con la obligación actual.

En aquellos casos en los que se considere poco probable o remota una posible salida de recursos económicos como resultado de las obligaciones presentes, no se reconoce ningún pasivo.

La posible entrada de beneficios económicos a la Compañía que aún no cumpla con los criterios de reconocimiento de activo, se consideran como activos contingentes.

4.8 Beneficio a empleados

4.8.1 Beneficio de corto plazo

Son beneficios a corto plazo medidos a una base no descontada y reconocidos como gastos a medida que el servicio es recibido.

Participación a trabajadores

La Compañía reconoce un gasto y un pasivo por la participación de los trabajadores en las utilidades que genera la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad líquida de acuerdo con disposiciones legales.

4.8.2 Beneficios Post - empleo y por terminación

Beneficios Post - empleo - Jubilación Patronal y Desahucio

De acuerdo a lo establecido por el Código del Trabajo en el Ecuador, los empleadores tienen la responsabilidad de pagar a sus trabajadores que por veinte o veinticinco años o más años, hubieran prestado servicios continuados o ininterrumpidamente, todos los beneficios por concepto de pensiones de jubilación patronal. El Código del Trabajo también establece la obligación que tienen los empleadores de indemnizar a los empleados con el 25% de su último sueldo multiplicado por los años de servicio, cuando la relación laboral termine.

Las provisiones para jubilación patronal y desahucio se miden aplicando el método de la unidad de crédito proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de

situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo utilizando una tasa de descuento similar a la tasa promedio para los bonos de gobierno, publicado por el Banco Central del Ecuador en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones registradas para los empleados hasta su vencimiento. Las hipótesis actuariales incluyen variables, en adición a la tasa de descuento como la tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a los resultados del período en el que surgen.

Los factores de descuento se determinan cerca del final de cada año por referencia a los bonos de Gobierno que están denominados en la moneda en la cual se pagan los beneficios y que tienen plazos de vencimiento cercanos a los plazos del pasivo de pensiones correspondiente.

Beneficios de terminación

Son los beneficios a los empleados a pagar como consecuencia de la decisión de la Compañía de resolver el contrato de un empleado antes de la fecha normal de retiro. De acuerdo a la legislación laboral, el beneficio por terminación que la Compañía paga cuando da por terminada unilateralmente la relación laboral con un empleado, es el despido intempestivo.

La Compañía reconoce los beneficios por terminación como un pasivo y como un gasto cuando, y sólo cuando, se encuentre comprometida de forma demostrable a rescindir el vínculo que le une con un empleado o grupo de empleados antes de la fecha normal de retiro.

4.9 Reconocimiento de ingresos y gastos

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compraventa con los clientes. La Compañía no reconoce ingresos por promesas de compra venta, sólo se reconoce al momento de escriturar.

4.10 Costos y Gastos

Costos

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros.

Gastos

Los gastos se registran al costo de la contraprestación recibida. Los gastos se imputan a la cuenta de resultados en función del criterio del devengo, es decir, en la medida que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía y puedan ser confiablemente medidos, con independencia del momento en que se produzca el pago derivado de ello.

4.11 Estado de flujo de efectivo

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

Efectivo y equivalente de efectivo: Comprende el efectivo en caja y bancos.

Actividades de operación: son las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía como es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

Actividades de inversión: corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo en caja y bancos.

Actividades de financiación: actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

4.12 Clasificación de saldos en corriente y no corriente

En el estado de situación financiera adjunto, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y como no corrientes, los de vencimiento superior a dicho período. En el caso que existiese obligaciones cuyo vencimiento es inferior a doce meses, pero cuyo refinanciamiento a largo plazo esté asegurado a discreción de la Compañía, mediante contratos de crédito disponibles de forma incondicional con vencimiento a largo plazo, podrían clasificarse como pasivos a largo plazo.

Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a diversos riesgos financieros que pueden afectar de manera más o menos significativa el valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. Las políticas de administración de riesgo son aprobadas y revisadas periódicamente por su Administración.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, así como una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

Marco de Administración de Riesgo

Las políticas de administración de riesgo de la Compañía son establecidas con el objeto de identificar y analizar los riesgos enfrentados, fijar límites y controles de riesgo adecuados, y para monitorear los riesgos y el cumplimiento de los límites. Se revisan regularmente las políticas y los sistemas de administración de riesgo a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

Riesgo de crédito

Es el riesgo de que se origine una pérdida financiera para la Compañía si un cliente o contraparte de un instrumento financiero incumple con sus obligaciones contractuales.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

No existe riesgo asociado a los mutuos hipotecarios generados por la venta de las viviendas ya que estos créditos los otorgan entidades financieras externas. La Sociedad no otorga ningún tipo de crédito hipotecario.

Riesgo de Mercado

Este mercado es sensible con respecto a la variación de la economía del país, el cual crece en mayor proporción cuando aumenta el PIB y cuando decae lo hace con mayor intensidad, todo lo anterior con un desfase propio del tipo de inversiones.

Riesgo Inmobiliario

Este mercado es altamente sensible a las fluctuaciones económicas, de empleo, inflación y expectativas económicas. Para mitigar este riesgo, la Administración de la Compañía ha definido participar en el segmento de mercado económico medio y medio alto que cuentan con recursos y acceso a crédito financiero para la adquisición de bienes inmuebles,.

Riesgo de tasa de interés

Como en todo proyecto de inversión, la variabilidad de las tasas de interés constituye un factor de riesgo en el área de la construcción, afectando además en forma directa las ventas inmobiliarias y el costo de financiamiento de la construcción. Para mitigar el riesgo anterior, la Compañía busca obtener créditos de financiamiento a tasas fijas.

Precios

Las operaciones de la Compañía se pueden ver afectadas por las fluctuaciones en los precios de los bienes que ofrece. La administración de este riesgo es establecida por la Administración de la Compañía, quien define estrategias específicas en función de los análisis periódicos de tendencias del sector de la construcción.

Riesgo de liquidez

Este riesgo está asociado a la capacidad de la Compañía para responder ante los compromisos financieros adquiridos, y a su capacidad para ejecutar sus planes de negocios con fuentes de financiamiento estables.

La Gerencia General tiene la responsabilidad final por la mitigación de este riesgo, y ha establecido un marco de trabajo apropiado para su administración de manera que la Compañía pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo así como su gestión de liquidez.

La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo un capital de trabajo adecuado y un número líneas de crédito aprobadas por las instituciones financieras del país a tasas competitivas, en niveles acordes a la necesidad de sus operaciones, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectados y reales.

Por otra parte la Compañía estima que el grado de endeudamiento es adecuado a los requerimientos de sus operaciones normales y de inversión, establecidos en sus presupuestos de operación.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Riesgo operacional

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

Recurso Humano, que es el personal vinculado directa o indirectamente con la ejecución de los procesos de la Compañía.

Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.

Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y de la Junta de Socios, basados en sistemas de reportes internos y externos.

Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos

La preparación de estados financieros de acuerdo a Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) requiere que la administración realice regularmente juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de los activos, pasivos, ingresos y gastos informados, sin embargo, debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

En la preparación de los estados financieros se han utilizado estimaciones tales como:

Deterioro de activos

A cada fecha del balance la administración revisa si existe algún suceso o cambio en las circunstancias que indique que el valor en libros del activo o la unidad generadora de efectivo pueda ser no recuperable; y si existen indicios de deterioro se estima y compara el importe recuperable de cualquier activo afectado con su importe en libros. Una pérdida por deterioro se reconoce por la cantidad por la cual el monto en libros del activo o de la unidad generadora de efectivo excede su monto recuperable.

Si una pérdida por deterioro del valor se revierte posteriormente, el importe en libros del activo se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro del valor del activo en periodos anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en los resultados del periodo que ocurre.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Caja	200	200
Efectivo en Instituciones Financieras locales (1)	2,208	21,230
Total	<u>2,408</u>	<u>21,430</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 los valores registrados como Bancos locales corresponden al saldo de las cuentas corrientes que la compañía mantiene en instituciones financieras locales disponibles para su uso.

Nota 8 – Otras cuentas por cobrar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipos a proveedores (1)	106,378	117,491
Otros	108	-
Total	<u>106,486</u>	<u>117,491</u>

(1) Un resumen de los anticipos entregados a proveedores son los siguientes:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Chauca Toapanta Juan Neptali	53,846	90,708
Escobar Ospina Xavier Patricio	-	1,850
Entidad Colaboradora ECP	-	510
Faustino Elías Poma Calle	4,050	4,650
Guamán Endara Wilmer Alejandro	3,415	900
Hormigonera Quito Cía. Ltda.	616	616
Iniquinga Chicalza Jorge Enrique	-	1,390
Abakahogar Cía. Ltda.	2,257	-
Ruben Tuza	9,220	-
Octotrade S. A.	10,000	11,000
Oxana Timoshina	3,550	-
Octans Soluciones Integrales	-	4,000
Santander Barrera Edgar Arnulfo	1,000	200
Ushiña Lulluna Rodrigo	-	1,667
Otros	18,424	-
Total	<u>106,378</u>	<u>117,491</u>

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 9 – Inventario

	2017	2016
Materiales	635,782	668,528
Terreno	994,903	1,100,000
Instalaciones y construcciones	140,689	119,964
Transporte	76	91
Arriendo y alquiler	4,898	5,785
Suministros y accesorios	802	-
Servicios básicos	8,246	6,174
Servicios técnicos de terceros	463,908	470,708
Gastos varios	9,700	23,801
Impuestos	115,091	35,063
Total	2,374,095	2,430,114

Nota 10 – Impuestos corrientes

	2017	2016
Por recuperar:		
Crédito Tributario (IVA)	36,683	138,212
Total	36,683	138,212

	2017	2016
Por pagar:		
Retenciones IR por pagar	20	1,871
Retenciones IVA por pagar	107	630
Total	127	2,501

Nota 11 – Proveedores

	2017	2016
Proveedores locales	217,359	198,203
Total	217,359	198,203

Las cuentas por pagar a proveedores no devengan intereses y tienen vencimientos promedios de hasta 60 días.

Un resumen de los principales proveedores es el siguiente:

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

	2017	2016
Reyes Rodríguez Constructora Cía. Ltda.	44,800	60,100
Abacco	-	15,814
Abakahogar Cía. Ltda.	-	6,743
Chillan Luis	24,283	17,701
Oxana Timoshina	15,003	25,170
Meneses Jorge	34,769	34,769
Investgarden S.A.	22,400	22,400
Medina Diego	31,257	9,763
Otros	44,847	5,743
Total	217,359	198,203

Nota 12 – Otras cuentas por pagar

	2017	2016
Anticipos de clientes (1)	188,930	523,930
Otras cuentas por pagar	4,735	3,530
Total	193,665	527,460

(1) Un movimiento de los anticipos entregados por los clientes es el siguiente:

Fecha Contrato	Promitente comprador	Casa No.	Valor del contrato	Saldo 31/12/2015	(+/-) Abonos Ventas	Saldo 31/12/2016
27/02/2015	Eduardo Grijalva Pabón (1)	5	360,000	360,000	(360,000)	-
09/03/2015	Román Trova Carlos Javier	7	485,000	34,000	-	34,000
28/10/2016	Nathaly Josset de la Bastida Naranjo Sevilla	9	305,000	129,930	25,000	154,930
Total			1,150,000	523,930	(335,000)	188,930

(1) Corresponde a casa vendida durante el periodo 2017 por un valor de US\$ 356,571.43 más IVA.

Nota 13 – Impuesto a las ganancias

1. Impuesto a la renta reconocido en resultado del año

El impuesto a la renta mostrado en el estado de resultados de los años 2017 y 2016 se compone de la siguiente manera:

	2017	2016
Impuesto a la renta corriente	-	-
Impuesto a la renta diferido	(4,788)	(4,788)
Impuesto a la Renta del ejercicio	(4,788)	(4,788)

2. Conciliación del resultado contable-tributario

Las partidas que principalmente afectaron la utilidad contable con la utilidad tributable de la Compañía para la determinación del impuesto a la renta en los años 2017 y 2016 fueron los siguientes:

	2017	2016
Utilidad Según estados financieros	(5,400)	(25,614)
15% participación trabajadores	-	-
(Pérdida) después de participación a trabajadores	(5,400)	(25,614)
Gastos no deducibles	5,133	3,849
(Pérdida) tributaria	(267)	(21,765)

3. Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 la compañía registra pérdidas por lo que no se calcula la tasa efectiva de impuesto a la renta.

4. Impuestos diferidos

	2017	2016
Saldo inicial	4,788	-
(+) Impuestos diferidos	-	-
Pérdidas tributarias	-	4,788
Total	4,788	4,788

Los impuestos diferidos activos corresponden a la diferencia temporal generada por las pérdidas tributarias registradas en el ejercicio económico 2016 y que la Administración de la Compañía espera compensar contra las utilidades futuras.

5. Otros aspectos tributarios**i) Situación Fiscal. -**

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta 3 años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, y hasta 6 años cuando se le considere que no se hubiere declarado todo o parte del impuesto.

La Compañía no ha sido fiscalizada y quedan abiertas a revisión las declaraciones de impuestos correspondientes al período 2013 a 2016.

ii) Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. -

Con fecha 29 de diciembre de 2017, se publicó en el segundo suplemento del Registro Oficial No. 159 la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera que incluye, entre otras, reformas que afectan la determinación del impuesto a la renta, a continuación se presentan las principales reformas en dicho ámbito.

1. Se extiende el beneficio de exoneración del impuesto a la renta hasta por 5 años, a las entidades resultantes de procesos de fusión entre entidades del sector financiero popular y solidario que no se encuentren dentro de los dos últimos segmentos de cooperativas, contados desde el primer año en que se produzca la fusión. La exoneración será proporcional a los activos de la entidad de menor tamaño.
2. Exoneración del impuesto a la renta para nuevas microempresas que inicien su actividad económica a partir de diciembre 30 de 2017, durante 3 años desde el primero que generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus procesos productivos. Si por su condición de microempresa y de organización de economía popular y solidaria, tiene derecho a acceder a más de una exención, se podrá acoger a aquella que resulte más favorable.
3. Dedución adicional de hasta el 10% en la adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria (incluido artesanos que sean parte de estas organizaciones) que sean microempresas, bajo las condiciones que establezca el Reglamento.
4. Rebaja de 3 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta a favor de las micro y pequeñas empresas; y, de las sociedades exportadoras habituales, siempre que esta última mantenga o incremente el empleo.
5. Agrega como gasto deducible los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no del impuesto a la renta. Lo señalado sin perjuicio de las provisiones que se constituyan para el pago de los indicados rubros, eliminando la obligación legal de establecer las provisiones con base en estudios actuariales respecto de los trabajadores que hayan cumplido 10 años de labor en la misma empresa.
6. Como se elimina el impuesto a las tierras rurales, también se elimina el crédito tributario por este impuesto para el pago del impuesto a la renta único para actividades de banano.
7. Se incrementa la tarifa general del impuesto a la renta de sociedades del 22% al 25%.
8. La tarifa del impuesto a la renta se incrementa en 3 puntos porcentuales (28%) para las sociedades que cuenten con accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa de 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento. Estas tarifas

aplicarán cuando se incumpla la obligación de reportar la participación de los accionistas, socios, partícipes, constituyente, beneficiarios o similares.

9. El beneficio tributario de reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la renta, por reinversión de utilidades del ejercicio, solamente aplica para las sociedades: a) exportadores habituales; b) dedicadas a la producción de bienes (incluido el sector manufacturero) que posean 50% o más de componente nacional; y, c) de turismo receptivo.
10. El beneficio de reducción del impuesto a la renta por la reinversión de utilidades en proyectos o programas de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico (10% en territorio del conocimiento, 8% en otros espacios del conocimiento y 6% para el resto de actores), únicamente aplica para sociedades productoras de bienes, sobre el monto reinvertido y las condiciones que determine el Reglamento.
11. La exención del impuesto a la renta por 10 años sobre los dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza público privada (APP); así como la deducibilidad de gasto de los pagos originados en financiamiento externo a instituciones financieras del exterior o a entidades no financieras especializadas calificadas por la Superintendencia de Bancos, no será aplicable cuando el perceptor del pago esté domiciliado, sea residente o esté establecido en paraísos fiscales, jurisdicciones de menor imposición o en regímenes fiscales preferentes, salvo que se cumplan los criterios establecidos por el Comité de Política Tributaria en cuanto a segmentos, actividad económica, montos mínimos, tiempos de permanencia y estándares de transparencia.
12. Se mantiene el crédito tributario del impuesto a la renta causado de las sociedades locales a favor de sus accionistas, socios o partícipes, cuando éstos sean sucursales de sociedades extranjeras, sociedades constituidas en el exterior o personas naturales sin residencia en el Ecuador.
13. Se mantiene el derecho a solicitar la devolución o exoneración del AIR. El SRI podrá imponer una sanción del 200% sobre el monto indebidamente devuelto al contribuyente por concepto de AIR, si al realizar una verificación o si posteriormente el SRI determina indicios de defraudación, sin perjuicio de las acciones legales que correspondan.
14. Para efecto del cálculo del AIR se excluirá de los rubros correspondientes a activos (afectados con el 0,4%), costos y gastos deducibles de impuesto a la renta (afectados con el 0,2%) y patrimonio (afectado con el 0,2%), cuando corresponda, los montos referidos a gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productiva futura, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios, eliminando con ello los gastos por mejora de la masa salarial.
15. La bancarización es obligatoria a partir de los pagos de US\$1 mil para efecto de la deducibilidad del costo y gasto, así como para el derecho a crédito tributario del IVA.
16. Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultándola de manera directa o indirecta, en todo o en parte, serán sancionados con una multa equivalente al 1% del valor total de sus activos o ingresos, el valor que sea mayor, por el mes o fracción de mes de retraso, sin que supere el 5% del valor de los activos o del monto de sus ingresos, según corresponda.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 14 – Patrimonio

Capital Social – Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 el capital social de la compañía se encuentra constituido por 5,000 acciones pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

La estructura del capital es como se presenta a continuación:

Accionista	No, Acciones
Fideicomiso Mercurio	1,250
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael S.A	750
Garden Generation Investgarden S.A	1,250
Meneses Bruges Daniel	1,000
Meneses Espinosa Jorge Gustavo	750
Total	5,000

Resultados Acumulados: Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2016 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF para PYMES. La Junta de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Nota 15 – Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales reconocidos durante el periodo fueron los siguientes:

	2017	2016
Venta de Casas	414,028	-
	414,028	-

Nota 16 – Gastos de administración y ventas

A continuación se muestra un detalle de la composición de los gastos por naturaleza de la Compañía:

2017	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Terrenos	105,097	-	105,097
Materia prima (suministros de construcción)	139,451	-	139,451
Costos de planificación y estructura	25,530	-	25,530
Sueldos y beneficios a los empleados	-	6,734	6,734
Mantenimiento	-	800	800
Honorarios	-	15,255	15,255
Transporte	4,241	-	4,241
Arriendo	67,148	-	67,148

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

2017	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Suministros y materiales	-	68	68
Servicios básicos	-	1,752	1,752
Gastos de gestión	-	1,058	1,058
Publicidad	1,555	14,597	16,152
Impuestos	27,218	7,332	34,550
Gastos varios	-	7,480	7,480
Total	370,240	55,076	425,316

2016	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Sueldos y beneficios a los empleados	-	1,163	1,163
Honorarios	-	7,730	7,730
Transporte	-	62	62
Suministros y materiales	-	978	978
Servicios básicos	-	2,234	2,234
Impuestos	-	5,673	5,673
Gastos varios	-	7,639	7,639
Total	-	25,479	25,479

Nota 17 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas

El saldo de las cuentas con compañías relacionadas es el siguiente:

Cuentas por cobrar:

	2017	2016
Reyes Rodriguez Constructora	1,426	1,426
Socios	5,000	5,000
Total	6,426	6,426

Cuentas por pagar:

	2017	2016
Jorge Gustavo Meneses	370,050	360,000
La Pradera	24,615	-
Fideicomiso Mercurio	512,500	-
María del Carmen Moreano	-	222,000
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael	304,800	270,000
Garden Generation Investgarden	316,000	308,000
Leonardo Meneses	-	301,029
Carlos Diego Jácome	-	265,500
Oscar Reyes	202,672	198,922
Daniel Meneses	416,400	88,971
Total	2,147,037	2,014,422

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

Nota 18 – Compromisos

A 31 de diciembre del 2017 la compañía mantiene los siguientes contratos:

Contratos celebrados para la compra y venta de casas

Casa 7 – Sr. Carlos Román

El presente contrato se celebró el día 09 de marzo del 2015 en el que comparecen por una parte en calidad de PROMITENTES VENDEDORES, TOLIATTI S.A. representados por MENESES ESPINOSA JORGE GUSTAVO y por otra parte, en calidad de PROMITENTE COMPRADOR, el señor ROMAN TROYA CARLOS XAVIER. Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de CUATROCIENTOS OCHENTA Y CINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 485.000,00)

Casa 9 –Sra. Nathaly Bastida

El presente contrato se celebró el día 28 de octubre del 2015 en el que comparecen por una parte en calidad de PROMITENTES VENDEDORES, TOLIATTI S.A. representados por MENESES ESPINOSA JORGE GUSTAVO y por otra parte en calidad de PROMITENTE COMPRADORA la señora NATHALY JOSSET DE LA BASTIDA NARANJO SEVILLA. Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de TRESCIENTOS CINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 305,000,00)

Nota 19 – Contingencias

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros no existen contingencias que afecten materialmente las cifras de los mismos.

Nota 20 – Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros y que no se hayan revelado en los mismos.

Nota 21 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 24 de 2018 y serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones.



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



Sección II
**Informe de Cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de
Activos Respecto a las Políticas, Procedimientos y Mecanismos
Implementados para la Prevención del Lavado de Activos, el
Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos**



TOLIATTI S.A.

Informe de Cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos Respecto a las Políticas, Procedimientos y Mecanismos Implementados para la Prevención del Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos.

Por el año terminado el 31 de diciembre del 2017

Anexo

Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavados de Activos	1
--	---



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los miembros de
La Junta de Accionistas de
TOLIATTI S.A.

Hemos auditado los estados financieros de TOLIATTI S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha abril 18 del 2018.

El Informe de Cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos Respecto a las Políticas, Procedimientos y Mecanismos Implementados para la Prevención del Lavado de Activos, el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, es presentado con el propósito de cumplir con las disposiciones establecidas en el artículo 32 de las Normas de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos expedidas mediante resolución No. SCV.DSC.14.009, de 18 de julio de 2015, el artículo 37, Sección 8 Definición, Control y Aplicación de los Mecanismos de Prevención, Capítulo VIII Normas para Prevenir el Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos en las Bolsas de Valores, Casa de Valores y Administradoras de Fondos, Título VII Disposiciones Generales, de la codificación de las Resoluciones del Consejo Nacional de Valores y la Resolución SCVS.DNPLA.15.008 publicada el 12 de junio de 2015 sobre los Procedimientos que se deberán de cumplir dentro del contenido de las auditorías externas, y no es requerida como parte de los estados financieros básicos. La Administración de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de la información presentada, de acuerdo con las disposiciones mencionadas precedentemente.

Las disposiciones mencionadas son aplicables a las Compañías bajo el control de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que realizan las actividades establecidas en el artículo innumerado agregado a continuación del artículo 3 de la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos.

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión, basados en nuestra auditoría sobre los estados financieros mencionados en el primer párrafo y sobre la información suplementaria presentada en el Informe de Cumplimiento de las Normas para la Prevención del Lavado de Activos Respecto a las Políticas, Procedimientos y Mecanismos Implementados para la Prevención del Lavado de Activos considerada en su conjunto. Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con normas internacionales de auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requerimientos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros están libres de errores materiales.

A la referida información suplementaria, hemos aplicado los procedimientos de auditoría utilizados en el examen de los estados financieros básicos y, en nuestra opinión, está presentada



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec

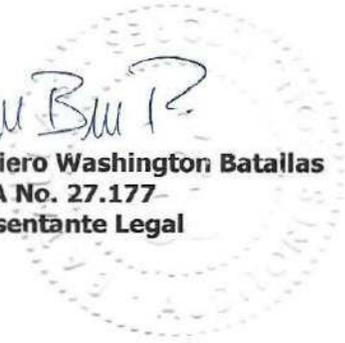


razonablemente, en todos sus aspectos importantes cuando es considerada en conjunto con los estados financieros básicos por el año terminado el 31 de diciembre del 2017.

Quito, Ecuador
18 de abril de 2018

Batallas & Batallas
**BATALLAS & BATALLAS AUDITORES
CÍA. LTDA.**
Firma miembro de INPACT
INTERNATIONAL ENGLAND
RAE No. 456
RMV 2012.1.14.00071

Wm Batallas
**Ingeniero Washington Batallas
RNCPA No. 27.177
Representante Legal**



Cumplimiento de las Normas de Prevención de Lavados de Activos:

No.	Procedimiento	Cumplimiento	Observaciones
1	Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero y Económico.	Cumple	
2	Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.	Cumple	
3	En el caso de los grupos empresariales o holding, verificar que el Manual de Prevención abarque las compañías que los conformen; siempre y cuando hayan decidido tener un solo manual y/u oficial de cumplimiento único.	N/A	
4	Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio.	Cumple	Se ha elaborado el informe anual – La Administración lo presentará ante los accionistas hasta el segundo trimestre de 2018.
5	Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:		
a.	Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$ 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero y Económico.	Cumple	No hay observaciones
b.	Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la compañía a la Unidad de Análisis Financiero y Económico en los meses escogidos para la muestra.	Cumple	No hay observaciones
c.	Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAFE en el mes correspondiente.	Cumple	No hay observaciones
d.	Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.	Cumple	No hay observaciones
6	Determinar si el proceso utilizado por la compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes	Cumple	No hay observaciones



Firma Miembro de INPACT INTERNATIONAL Ltda. ENGLAND
INTERNATIONAL ALLIANCE OF PROFESSIONAL ACCOUNTANTS
www.batallas.com.ec



No.	Procedimiento	Cumplimiento	Observaciones
	proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.		
7	Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.	Cumple	No hay observaciones

Nomenclatura:

N/A No Aplica