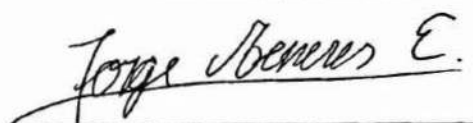


TOLIATTI S.A.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
Al 31 de diciembre de 2016
 Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31,	
		2016	2015
ACTIVOS			
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	21,430	17,028
Otras cuentas por cobrar	8	123,917	83,211
Inventario	9	2,430,114	1,856,589
Impuestos corrientes por recuperar	10	138,212	44,679
Total activos corrientes		2,713,673	2,001,507
Activos no corrientes			
Impuestos diferidos	13	4,788	-
Total activos no corrientes		4,788	-
Total activos		2,718,461	2,001,507
PASIVOS			
Pasivos corrientes			
Proveedores	11	198,203	32,093
Compañías relacionadas	16	2,014,422	1,737,500
Obligaciones laborales		602	-
Impuestos corrientes por pagar	10	2,501	3,285
Otras cuentas por pagar	12	527,460	232,530
Total pasivos corrientes		2,743,188	2,005,408
Total pasivos		2,743,188	2,005,408
PATRIMONIO			
Capital social		5,000	5,000
Resultados acumulados		(29,727)	(8,901)
Total Patrimonio	14	(24,727)	(3,901)
Total Pasivo y Patrimonio		2,718,461	2,001,507

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



 Jorge Meneses
 Gerente General



 Cristina Jima
 Contador General

TOLIATTI S.A.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31,	
		2016	2015
Ingresos operacionales (*)		-	-
Costos de producción (*)		-	-
Utilidad Bruta		-	-
Gastos de administración y ventas	15	(25,479)	(8,598)
Otros ingresos y gastos, neto		(135)	(153)
(Pérdida) antes de impuesto a la renta		(25,614)	(8,751)
Impuesto a la renta	13	4,788	-
Pérdida neta y resultado integral del año		(20,826)	(8,751)

(*) Ver nota 2.

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

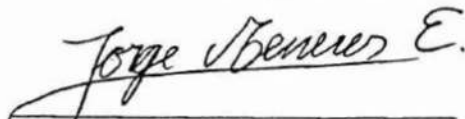

 Jorge Meneses
Gerente General


 Cristina Jima
Contador General

TOLIATTI S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Resultados Acumulados	Total
Saldos al 1 de enero del 2015	5,000	(150)	4,850
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(8,751)	(8,751)
Saldos al 31 de diciembre del 2015	5,000	(8,901)	(3,901)
Pérdida neta y resultado integral del año	-	(20,826)	(20,826)
Saldos al 31 de diciembre del 2016	5,000	(29,727)	(24,727)

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



 Jorge Meneses
Gerente General



 Cristina Jima
Contador General

TOLIATTI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31,	
		2016	2015
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros a clientes (anticipos)		294,795	229,000
Pago a proveedores y anticipos		(466,764)	(1,649,886)
Pago a empleados		(561)	-
Pago Impuestos		(99,990)	(42,514)
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(272,520)	(1,463,400)
FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Flujo recibido por partes relacionadas (aportes)		276,922	1,462,948
Efectivo neto provisto por las actividades de financiamiento		276,922	1,462,948
Aumento (disminución) neta de efectivo		4,402	(452)
Efectivo al principio del año		17,028	17,480
Efectivo al fin del año	7	21,430	17,028

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



Jorge Meneses
Gerente General



Cristina Jima
Contador General

TOLIATTI S.A.
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - Conciliación
Por el año terminado el 31 de diciembre de 2016
 Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2015
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31,	
		2016	2015
Pérdida del ejercicio		(20,826)	(8,751)
Gasto Impuesto a la Renta	13	(4,788)	-
Cambios netos en el capital de trabajo			
Cuentas por cobrar		254,224	229,000
Inventarios		(573,525)	(1,854,413)
Impuestos		(93,533)	(41,157)
Cuentas por pagar		165,326	211,922
Pasivos acumulados		602	-
Efectivo neto utilizado en las actividades de operación		(272,520)	(1,463,400)

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



 Jorge Meneses
 Gerente General



 Cristina Jima
 Contador General

**POLÍTICAS CONTABLES Y NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO
TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016**

CONTENIDO

Nota 1 – Entidad que reporta	7
Nota 2 – Operaciones	7
Nota 3 – Bases de la preparación de los estados financieros	8
Nota 4 – Resumen de las principales políticas contables.....	10
Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura	15
Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos.....	17
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.....	19
Nota 11 – Proveedores	19
Nota 12 – Otras cuentas por pagar	20
Nota 13 – Impuesto a las ganancias	20
Nota 14 – Patrimonio.....	25
Nota 15 – Gastos de administración y ventas.....	25
Nota 16 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas.....	26
Nota 17 – Compromisos	26
Nota 18 – Contingencias.....	27
Nota 19 – Eventos subsecuentes.....	27
Nota 20 – Aprobación de los estados financieros	27

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.

Situación económica del país

Durante el 2016 la situación económica del país continúa afectada por los bajos precios de exportación del petróleo, principal fuente de ingresos del Presupuesto General del Estado, así como también por la devaluación de otras monedas con respecto al Dólar de los Estados Unidos de América, moneda de uso legal en el Ecuador, la cual tiene un impacto negativo en las exportaciones no petroleras del país. Adicionalmente, el terremoto ocurrido en abril del 2016 ocasionó importantes daños en la infraestructura de ciertas provincias del litoral ecuatoriano y cuantiosas pérdidas económicas.

Las autoridades económicas con el fin de afrontar estas situaciones han diseñado diferentes alternativas, entre las cuales tenemos: priorización de las inversiones, incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios, disminución del gasto corriente, incremento temporal del impuesto al valor agregado, contribuciones tributarias extraordinarias a empresas y personas naturales, financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, obtención de financiamiento a través de organismos internacionales y gobiernos extranjeros (China), entre otras medidas. Así también, ha mantenido el esquema de restricción de importaciones a través de salvaguardas y derechos arancelarios con el fin de mejorar la balanza comercial, aspecto que se tenía previsto ir desmontando en el 2016; sin embargo resolvió diferir un año el cronograma de eliminación de las salvaguardas y dispuso que la fase de desmantelamiento se efectúe a partir de abril del 2017 hasta junio del 2017.

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 2017. Dado lo anterior, no se registran ingresos durante los años 2015 y 2016. Ver adicionalmente la nota 4.9 "reconocimiento de ingresos".

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 2016 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:

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

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:
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 [ganancias] con base en las enmiendas a la NIC 32 Instrumentos financieros: Presentación realizadas en Mejoramientos anuales ciclo 2009-2011.	1 de enero de 2017
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 2016 y 31 de diciembre de 2015, 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 2016 y 2015, 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.

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 no se registran ingresos debido a que el primer proyecto de construcción desarrollado por la Compañía "Conjunto Residencia Amalfi" registra un grado de avance del 90%. Los ingresos por la venta de las propiedades desarrolladas se registrarán una vez que el proyecto sea concluido y se perfeccioné el proceso de venta de las unidades de vivienda desarrolladas con las respectivas escrituras de compraventa.

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. Ver adicionalmente Nota 4.4.

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.

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.

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.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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.

Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Caja chica	200	200
Bancos locales (1)	21,230	16,828
Total	21,430	17,028

(1) Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Anticipos proveedores (1)	117,491	81,785
Otras cuentas por cobrar	6,426	1,426
Total	123,917	83,211

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

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Chauca Toapanta Juan Neptali	90,708	65,897
Escobar Ospina Xavier Patricio	1,850	1,850
Entidad Colaboradora ECP	510	-
Faustino Elías Poma Calle	4,650	-
Guamán Endara Wilmer Alejandro	900	-
Hormigonera Quito Cía. Ltda.	616	3,520
Iniquinga Chicaiza Jorge Enrique	1,390	-
Guamán Tigse Segundo Alfonso	-	2,250
Abakahogar Cía. Ltda.	-	8,268
Octotrade S. A.	11,000	-
Octans Soluciones Integrales	4,000	-
Santander Barrera Edgar Arnulfo	200	-
Ushiña Llulluna Rodrigo	1,667	-
Total	117,491	81,785

Nota 9 – Inventario

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Obras en construcción	2,430,114	1,856,589
Total	2,430,114	1,856,589

Un detalle de los costos acumulados relacionados con el desarrollo del proyecto inmobiliario, es el siguiente:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Materiales	632,221	228,826
Terreno	1,100,000	1,375,000
Mantenimiento	800	-
Instalaciones y construcciones	90,189	-
Transporte	26,725	29,850
Arriendo y alquiler	51,955	18,766
Suministros y accesorios	68,235	27,921
Servicios básicos	3,435	-
Servicios técnicos de terceros	422,771	147,584
Gastos varios	12,802	13,213
Impuestos	20,981	15,429
Total	2,430,114	1,856,589

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 10 – Impuestos corrientes

<u>Por recuperar</u>	Diciembre 31,	
	2016	2015
Crédito tributario IVA compras	138,212	44,679
Total	138,212	44,679

<u>Por pagar</u>	Diciembre 31,	
	2016	2015
Retenciones IR por pagar	1,871	2,279
Retenciones IVA por pagar	630	1,006
Total	2,501	3,285

Nota 11 – Proveedores

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Proveedores locales	198,203	32,093
Total	198,203	32,093

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:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Reyes Rodríguez Constructora Cía. Ltda.	60,100	15,300
Abacco	15,814	-
Abakahogar Cía. Ltda.	6,743	-
Chillan Luís	17,701	9,833
Oxana Timoshina	25,170	-
Meneses Jorge	34,769	-
Investgarden S.A.	22,400	-
Medina Diego	9,763	-
Palma & Asociados Cía. Ltda.	-	5,100
Otros	5,743	1,860
Total	198,203	32,093

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 12 – Otras cuentas por pagar

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Anticipos clientes (1)	523,930	229,000
Otras por pagar	3,530	3,530
Total	527,460	232,530

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

Fecha Contrato	Promitente comprador	Casa No.	m2	Valor del contrato	Saldo 31/12/2015	(+) Abonos	Saldo 31/12/2016
27-02-2015	Eduardo Grijalva Pabón	5	319.00	405,000	195,000	165,000.00	360,000
09 -03-2015	Román Trova Carlos Javier	7	354.00	485,000	34,000	-	34,000
28-10-2016	Nathaly Josset de la Bastida Naranjo Sevilla	9	407.32	305,000	-	129,930	129,930
Total				1,195,000	229,000	294,930	523,930

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 2016 y 2015 se compone de la siguiente manera:

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Impuesto a la renta cargado a resultados	-	-
Impuesto a la renta diferido	(4,788)	-
Total Impuesto a la Renta por pagar	(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 2016 y 2015 fueron los siguientes:

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
(Perdida) según estados financieros	(25,614)	(8,751)
Participación trabajadores	-	-
Gastos no deducibles	3,849	679
Otras deducciones	-	-
Pérdida sujeta a amortización	(21,765)	(8,072)
Impuesto a la renta diferido	(4,788)	-

3. Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 la compañía registra pérdidas por lo que no se calcula la tasa efectiva de impuesto a la renta.

4. Impuestos diferidos

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Saldo inicial	-	-
(+) Impuestos diferidos		
Pérdidas tributarias	4,788	-
Total	4,788	-

5. 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 tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con sus obligaciones tributarias. A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades tributarias las declaraciones de impuesto a la renta de los años 2013 al 2016.

6. Otros aspectos tributarios

i) Determinación y pago del impuesto a la renta.-

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada periodo fiscal, aplicando a las utilidades gravables la tasa del impuesto a la renta vigente.

Las sociedades nuevas que se constituyan están exoneradas del pago del impuesto a la renta por el periodo de 5 años, siempre y cuando las inversiones nuevas y productivas se realicen fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones Quito y Guayaquil y dentro de ciertos sectores económicos.

Están exoneradas del pago del impuesto a la renta las nuevas inversiones productivas que se realicen en las provincias de Manabí y Esmeraldas, en los tres años siguientes contados a partir de la vigencia de la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Registro Oficial N° 759 del 20 de mayo del 2016.

ii) Tasas del impuesto a la renta-

La tasa del impuesto a la renta es del 22%. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% en el caso de que la sociedad tenga 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 de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Asimismo, se aplicará la tarifa del 25% a toda base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme lo que establezca la ley y sus resoluciones correspondientes.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente, aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

iv) Anticipo del impuesto a la renta –

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables, y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios que para el pago del impuesto a la renta reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas a partir de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones hasta por un período de 5 años.

v) Dividendos en efectivo-

Los dividendos y utilidades, calculados después del pago del impuesto a la renta, distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras residentes en el Ecuador, a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, no domiciliadas en paraísos fiscales o jurisdicción de menor imposición o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos de impuesto a la renta:

Esta exención no aplica si el beneficiario efectivo; quien económicamente o de hecho tiene el poder de controlar la atribución de disponer del beneficio, es una persona natural residente en el Ecuador.

El porcentaje de retención de dividendos o utilidades que se aplique al ingreso gravado dependerá de quien y donde está localizado el beneficiario efectivo, sin que supere la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa general de impuesto a la renta prevista para sociedades (22% o 25%).

En el caso de que los dividendos sean distribuidos a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición se debe aplicar una retención adicional por la diferencia entre la tasa máxima de tributación de una persona natural (35%) y la tarifa de impuesto a la renta corporativo aplicable para sociedades (22 o 25%).

Cuando la sociedad que distribuye los dividendos o utilidades incumpla el deber de informar sobre su composición accionaria se procederá a la retención de impuesto a la renta sobre dichos dividendos como si existiera un beneficiario efectivo residente en el Ecuador.

Cuando una sociedad distribuya dividendos antes de la terminación del ejercicio económico u otorgue préstamos de dinero a sus socios, accionistas o alguna de sus partes relacionadas (préstamos no comerciales), esta operación se considerará como pago de dividendos anticipados y por consiguiente se deberá efectuar la retención correspondiente a la tarifa de impuesto a la renta corporativo vigente al año en curso, sobre el monto de tales pagos. Tal retención será declarada y pagada al mes siguiente de efectuada y constituirá crédito tributario para la Compañía en su declaración de impuesto a la renta.

vi) Enajenación de acciones y participaciones-

Se encuentran gravadas con el impuesto a la renta, las utilidades que perciban las sociedades domiciliadas o no en Ecuador y las personas naturales ecuatorianas o extranjeras, residentes o no en el país, provenientes de la enajenación directa o indirecta de acciones o participaciones de sociedades domiciliadas o establecimientos permanentes en Ecuador.

vii) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.

- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neteo de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible estará constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de crédito otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.
- Hasta por un año, los pagos de importaciones efectuadas por contribuyentes que hayan sufrido una afectación económica directa en sus activos productivos como consecuencia del desastre natural ocurrido el 16 de abril de 2016 y que tengan domicilio en las provincias de Manabí y Esmeraldas, pagos por bienes de capital no producidos en el Ecuador y que se destinen a procesos productivos o a la prestación de servicios ubicados en las zonas afectadas.

El impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizados como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

viii) Contribuciones especiales-

De acuerdo con la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la Reconstrucción y Reactivación de las Zonas Afectadas por el Terremoto del 16 de abril de 2016, publicada en el Registro Oficial No 759 del 20 de mayo del 2016, se establecieron ciertas contribuciones por una sola vez, que entre las principales que afectaron a la Compañía fueron

- Contribución del 0.9% sobre el valor de bienes inmuebles con avalúo catastral del año 2016.
- Contribuciones del 0.9% sobre derechos representativos de capital con valor patrimonial proporcional del 31 de diciembre de 2015 (1.8% cuando los propietarios estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición).
- Contribución del 3% sobre la utilidad gravable de las sociedades correspondientes al ejercicio fiscal 2015.

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Estas contribuciones especiales no podrán ser deducibles del impuesto a la renta. En el caso en el que el valor de dichas contribuciones especiales exceda al valor de la utilidad gravable del ejercicio fiscal 2016, la diferencia será deducible para los siguientes ejercicios fiscales, conforme a los límites y condiciones en el Reglamento.

Nota 14 – Patrimonio

Capital Social – Al 31 de diciembre de 2016 y 2015 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	%
María del Carmen Moreano	600	12%
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael S.A	750	15%
Garden Generation Investgarden S.A	1,250	25%
Jácome Merino Carlos Diego Fernando	650	13%
Meneses Bruguel Daniel	1,000	20%
Meneses Espinosa Jorge Gustavo	750	15%
Total	5,000	100%

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 – Gastos de administración y ventas

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Sueldos y beneficios a los empleados	1,163	-
Honorarios	6,480	2,400
Combustible y lubricantes	-	84
Suministros y materiales	978	-
Transporte	62	-
Servicios básicos	2,234	812
Gastos varios	8,889	3,945
Impuestos	5,673	1,357
Total	25,479	8,598

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 16 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas

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

	Diciembre 31,	
	2016	2015
Investgarden	-	258,000
Fideicomiso Mercurio	-	381,250
María del Carmen Moreano	222,000	6,250
Dígitos y Maquinas Electrónicas Digimael	270,000	195,000
Garden Generation Investgarden	308,000	325,000
Jorge Gustavo Meneses	360,000	225,000
Leonardo Meneses Brugues	-	330,000
Ing. Oscar Reyes	198,922	17,000
Daniel Meneses	390,000	-
Carlos Diego Jácome	265,500	-
Total	2,014,422	1,737,500

El movimiento de las transacciones con compañías relacionadas es el siguiente:

	Diciembre 31,	(+)		(-)		Diciembre 31,
	2015	Préstamos	Pagos	Reclasificaciones	2016	
Investgarden	258,000	-	-	(258,000)	-	
Fideicomiso Mercurio	381,250	50,000	(150,000)	(281,250)	-	
María del Carmen Moreano	6,250	83,750	-	132,000	222,000	
Dígitos y Máquinas Electrónicas	195,000	45,000	-	30,000	270,000	
Garden Generation Investgarden	325,000	-	-	(17,000)	308,000	
Jorge Gustavo Meneses	225,000	135,000	-	-	360,000	
Leonardo Meneses Brugues	330,000	-	-	(330,000)	-	
Ing. Oscar Reyes	17,000	181,922	-	-	198,922	
Daniel Meneses	-	90,000	-	300,000	390,000	
Carlos Diego Jácome	-	116,250	-	149,250	265,500	
Total	1,737,500	701,922	(150,000)	(275,000)	2,014,422	

Nota 17 – Compromisos

A 31 de diciembre del 2016 la compañía mantiene los siguientes contratos:

Contratos celebrados para la compra y venta de casas

Casa 5 –Sr. Eduardo Grijalva

El presente contrato se celebró el día 27 de febrero 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 PROMITENTES COMPRADORES, los señores EDUARDO GRIJALVA PABON Y MARTA EUGENIA GALARRAGA. Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de CUATROCIENTOS CINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 405.000,00)

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 18 – Contingencias

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

Nota 19 – Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre de 2016 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 20 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en Marzo 24 de 2017 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.