

TOLIATTI S.A.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA**

**Al 31 de diciembre de 2018**

Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2018	2017
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activos corrientes</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	334,734	2,408
Compañías relacionadas	8	6,426	6,426
Otras cuentas por cobrar	9	142,737	106,486
Obras en construcción	10	1,926,881	2,374,095
Activos por impuestos corrientes	11	41,363	36,683
<b>Total activos corrientes</b>		<b>2,452,141</b>	<b>2,526,098</b>
<b>Activos no corrientes</b>			
Activos por impuestos diferidos	15	-	4,788
<b>Total activos no corrientes</b>		<b>-</b>	<b>4,788</b>
<b>Total activos</b>		<b>2,452,141</b>	<b>2,530,886</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVO</b>			
<b>Pasivos corrientes</b>			
Proveedores	12	57,190	217,359
Partes relacionadas	8	1,961,051	2,147,037
Otras cuentas por pagar	13	307,717	193,665
Obligaciones laborales	14	2,559	2,825
Impuestos por pagar	11	25,493	127
<b>Total pasivos corrientes</b>		<b>2,354,010</b>	<b>2,561,013</b>
<b>Pasivos no corrientes</b>			
<b>Total pasivos</b>		<b>2,354,010</b>	<b>2,561,013</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Patrimonio (Véase Estado Adjunto)	16	98,131	(30,127)
<b>Total Pasivo y Patrimonio</b>		<b>2,452,141</b>	<b>2,530,886</b>

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 2018**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2018	2017
Ingresos ordinarios	17	880,000	414,028
Costo de ventas	18	(611,668)	(370,240)
<b>Utilidad bruta</b>		<b>268,332</b>	<b>43,788</b>
Gastos de administración y ventas	18	(103,405)	(55,076)
Otros ingresos y gastos, neto		(245)	5,888
<b>Utilidad (Pérdida) operativa</b>		<b>164,682</b>	<b>(5,400)</b>
<b>Utilidad (Pérdida) antes de impuestos</b>		<b>164,682</b>	<b>(5,400)</b>
Impuesto a la renta	15	(36,424)	-
<b>Utilidad (Pérdida) neta y resultado Integral del ejercicio</b>		<b>128,258</b>	<b>(5,400)</b>

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 2018**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital Social	Resultados Acumulados		Total
		Resultados Acumulados	Resultado del Ejercicio	
<b>Al 31 de diciembre de 2016</b>	<b>5,000</b>	<b>(8,901)</b>	<b>(20,826)</b>	<b>(24,727)</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	20,826	(20,826)	-
Pérdida neta y resultado integral del año	-	-	(5,400)	(5,400)
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>5,000</b>	<b>11,925</b>	<b>(47,052)</b>	<b>(30,127)</b>
Transferencia a resultados acumulados	-	(47,052)	47,052	-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	128,258	128,258
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>5,000</b>	<b>(35,127)</b>	<b>128,258</b>	<b>98,131</b>

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 2018

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Diciembre 31,	
Nota	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>		
Cobros a clientes y compensaciones	998,776	85,062
Pago a proveedores	(385,246)	(296,793)
Pago a empleados	(76,930)	(4,511)
Pago Impuestos	(18,288)	64,605
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) por actividades de operación</b>	<b>518,312</b>	<b>(151,637)</b>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:</b>		
Flujo provisto (utilizado) por operaciones con Compañías Relacionadas	(185,986)	132,615
<b>Efectivo neto (utilizado) proveniente por actividades de financiamiento</b>	<b>(185,986)</b>	<b>132,615</b>
<b>EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO</b>		
Incremento (disminución) neto del año	332,326	(19,022)
Saldo al Comienzo del año	2,408	21,430
<b>SALDO AL FINAL DEL AÑO</b>	<b>7 334,734</b>	<b>2,408</b>

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 2018**

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2017

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2018	2017
<b>FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>			
Utilidad neta y resultado integral del año		128,258	(5,400)
<b>Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:</b>			
Impuesto a la renta	15	36,424	-
		<u>36,424</u>	<u>-</u>
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>			
Impuestos		(4,680)	101,529
Otras cuentas por cobrar		(36,251)	11,005
Proveedores		287,045	75,175
Anticipos clientes		118,776	(335,000)
Impuestos por pagar		(6,270)	(2,374)
Pasivos acumulados		(266)	2,223
Otras cuentas por pagar		(4,724)	1,205
<b>Total cambios en activos y pasivos</b>		<u>353,630</u>	<u>(146,237)</u>
<b>Efectivo neto proveniente (utilizado) por actividades de operación</b>		<u>518,312</u>	<u>(151,637)</u>

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 2018

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 .....	8
Nota 5 – Gestión de riesgos financieros y definición de cobertura .....	12
Nota 6 – Estimados y criterios contables significativos .....	14
Nota 7 – Efectivo y equivalentes del efectivo .....	15
Nota 8 – Compañías relacionadas .....	15
Nota 9 – Otras cuentas por cobrar .....	16
Nota 10 – Obras en Construcción .....	16
Nota 11 – Impuestos corrientes .....	16
Nota 12 – Proveedores .....	16
Nota 13 – Otras cuentas por pagar .....	17
Nota 14 – Obligaciones laborales .....	17
Nota 15 – Impuesto a las ganancias .....	18
Nota 16 – Patrimonio .....	22
Nota 17 – Ingresos operacionales .....	22
Nota 18 – Costos de ventas y gastos de administración y ventas .....	22
Nota 19 – Saldos y operaciones con compañías relacionadas .....	24
Nota 20 – Compromisos .....	25
Nota 21 – Contingencias .....	25
Nota 22 – Eventos subsecuentes .....	25
Nota 23 – Aprobación de los estados financieros .....	25

#### **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:

- 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.
- La 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 2019.

#### **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 2018 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 Base de medición**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados sobre la base del costo histórico, modificado por el pasivo por jubilación patronal y desahucio que se encuentra contabilizado al valor presente de la obligación futura de acuerdo al estudio actuarial practicado por un perito independiente debidamente calificado.

### **3.3 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.

### **3.4 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 2018 y 31 de diciembre de 2017, 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 2018 y 2017, 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.

#### **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 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.

#### **4.9 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.

#### 4.10 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.

#### 4.11 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.

### **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

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

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**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Caja Chica	200	200
Efectivo en Instituciones Financieras locales (1)		
Banco Internacional	334,534	2,208
	<b>334,734</b>	<b>2,408</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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 – Compañías relacionadas**

<b>Cuentas por cobrar:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Reyes Rodriguez Constructora	1,426	1,426
Socios	5,000	5,000
	<b>6,426</b>	<b>6,426</b>

<b>Cuentas por pagar:</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Oscar Reyes	174,556	202,672
Jorge Gustavo Meneses	253,836	370,050
La Pradera	-	24,615
Fideicomiso Mercurio	-	25,000
María del Carmen Moreano	232,257	222,000
Digitos y Máquinas Electrónicas Digimael	304,800	304,800
Garden Generation Investgarden	298,959	316,000
Leonardo Meneses	416,400	416,400
Carlos Diego Jacome	280,243	265,500
	<b>1,961,051</b>	<b>2,147,037</b>

Ver transacciones con compañías y partes relacionadas (Nota 19)

## TOLIATTI S.A.

## Notas a los Estados Financieros

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

**Nota 9 – Otras cuentas por cobrar**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Anticipos a proveedores	142,737	106,378
Otras cuentas por cobrar	-	108
	<b>142,737</b>	<b>106,486</b>

**Nota 10 – Obras en Construcción**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Suministros y materiales	468,533	614,152
Terreno	791,013	994,903
Instalaciones y construcciones	114,434	140,689
Transporte	16,232	22,509
Arriendo y alquiler	9,567	12,800
Servicios básicos	6,299	8,246
Servicios técnicos de terceros	413,130	463,908
Gastos varios	9,802	9,699
Impuestos	97,871	107,189
	<b>1,926,881</b>	<b>2,374,095</b>

**Nota 11 – Impuestos corrientes**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Por recuperar:</b>		
Crédito Tributario (IVA)	41,363	36,683
	<b>41,363</b>	<b>36,683</b>
<b>Por pagar:</b>		
Impuesto a la renta por pagar	23,086	-
Impuesto por pagar	2,407	127
	<b>25,493</b>	<b>127</b>

**Nota 12 – Proveedores**

	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Proveedores locales	57,190	217,359
	<b>57,190</b>	<b>217,359</b>

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



## TOLIATTI S.A.

## Notas a los Estados Financieros

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

Un resumen de los principales proveedores es el siguiente:

	2018	2017
Medina Dávila Diego Agustín	42,998	-
Reyes De La Torre Oscar Efren	4,600	-
Instalhid's Palma Palma & Asociados Cia Ltda	3,330	-
Octans Soluciones Integrales	2,633	-
Luis Leonardo Chillan Cushí	1,057	-
Uio Asesores Financieros	681	-
Jose Cano E Hijos S.C.C	649	-
Reyes Rodríguez Constructora Cia. Ltda.	-	44,800
Chillan Luis	-	24,283
Oxana Timoshina	-	15,003
Meneses Jorge	-	34,769
Investgarden S.A.	-	22,400
Medina Diego	-	31,257
Otros	1,242	44,847
	<b>57,190</b>	<b>217,359</b>

## Nota 13 – Otras cuentas por pagar

	2018	2017
Anticipos de clientes (i)	307,706	188,930
Otras cuentas por pagar	11	4,735
	<b>307,717</b>	<b>193,665</b>

(i) El detalle de los anticipos de clientes es el siguiente:

Promitente comprador	Casa No.	Valor del contrato	Saldo		Saldo 31/12/2018
			31/12/2017	(+) Abonos/Devoluciones	
María Verónica Davalos	3	480,000	-	2,300	2,300
Román Trova Carlos Javier	7	485,000	34,000	(34,000)	-
Nathaly de la Bastida	9	305,000	154,930	30,476	185,406
Paulina Delgado	6	535,000	-	120,000	120,000
<b>Total</b>		<b>1,805,000</b>	<b>188,930</b>	<b>118,776</b>	<b>307,706</b>

Ver resumen de contratos (Nota 20)

## Nota 14 – Obligaciones laborales

	2018	2017
Sueldos por pagar	2,472	2,717
IESS	87	108
	<b>2,559</b>	<b>2,825</b>

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

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

Saldo inicial	2,825
(+) Provisiones	7,067
(-) Pagos / liquidaciones	(7,333)
<b>Saldo final</b>	<b>2,559</b>

**Nota 15 – 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 2018 y 2017 se compone de la siguiente manera:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	31,636	-
Impuesto a la renta diferido	4,788	-
<b>Impuesto a la Renta del ejercicio</b>	<b>36,424</b>	<b>-</b>

**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 2018 y 2017 fueron los siguientes:

	2018	2017
Utilidad Según estados financieros	164,682	(5,400)
15% participación trabajadores	-	-
<b>Utilidad (Pérdida) después de participación a trabajadores</b>	<b>164,682</b>	<b>(5,400)</b>
Gastos no deducibles	883	5,133
Amortización perdidas tributarias de años anteriores	(21,765)	-
<b>Utilidad gravable / (Pérdida) tributaria</b>	<b>143,800</b>	<b>(267)</b>
Base imponible 22% (1)	143,800	-
<b>Impuesto a la renta causado</b>	<b>31,636</b>	<b>-</b>
<b>Gasto impuesto a la renta corriente</b>	<b>31,636</b>	<b>-</b>

- (1) La tarifa para el 2018 aplicada por la Compañía fue del 22% en concordancia con las modificaciones a la LRTI según la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera según R.O No. 150 del 29 de diciembre de 2017 que indica: "Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta"

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Detalle de impuesto a la renta por pagar:

	2018	2017
Impuesto a la renta causado	31,636	-
Menos		
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(8,550)	
<b>Impuesto corriente a pagar</b>	<b>23,086</b>	<b>-</b>

**3. Tasa efectiva**

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la compañía registra pérdidas por lo que no se calcula la tasa efectiva de impuesto a la renta.

	2018	2017
Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta	164,682	(5,400)
Impuesto a la renta	31,636	-
<b>Tasa efectiva del impuesto a la renta</b>	<b>19.21%</b>	<b>0.00%</b>

	2018	2017
Tasa Impositiva legal	25.00%	22.00%
Incremento por gastos no deducibles	0.13%	-20.91%
Disminución por amortización de pérdidas	-5.62%	-1.09%
<b>Tasa impositiva efectiva</b>	<b>19.51%</b>	<b>0.00%</b>

**4. Impuestos diferidos**

Los impuestos diferidos fueron liquidados de la siguiente manera:

	Pérdidas tributarias	Total
<b>Impuestos diferidos:</b>		
<b>Al 1 de enero de 2017</b>	<b>4,788</b>	<b>4,788</b>
Crédito / Debito a resultados por impuestos diferidos	-	-
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	<b>4,788</b>	<b>4,788</b>
Crédito / Debito a resultados por impuestos diferidos	(4,788)	(4,788)
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

**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 2014 a 2017.

**ii) Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (emitida el 20 de agosto de 2018).**

**Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias**

Se dispone la remisión del 100% de multas, intereses y recargos derivados del saldo de las obligaciones tributarias o fiscales cuya recaudación le corresponde al Servicio de Rentas Internas (SRI), GADs, ANT, entre otras instituciones. En este grupo se incluyen todas las obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril de 2018. Para ello, tendrán hasta 90 días para el pago de dichas obligaciones, permitiendo mejorar su situación general y, de esta forma, permitir que el fisco recaude un monto muy importante para soportar las necesidades fiscales del estado.

**Reducción de intereses, multas y recargos de mora con el IESS**

Exoneración de multas, intereses y recargos, de tal forma que, por los pagos realizados dentro de los primeros 90 días, tengan acceso al 99% del beneficio. De 91 días y 150 días se reducirán esos rubros al 75% de beneficio, mientras que para los pagos que se realicen entre 151 y 180 días se reducirán las multas, intereses y recargos al 50%. De esta manera el IESS podría empezar a volver a fortalecer sus arcas para ofrecer un servicio mucho más adecuado a todos sus aportantes.

**Incentivos para la atracción de inversiones privadas**

**Impuesto a la Renta**

Las nuevas inversiones productivas en los sectores priorizados establecidos en el Art. 9.1 de la Ley de Régimen Tributario Interno<sup>1</sup> - LRTI, están exonerados del Impuesto a la Renta y, su anticipo, por 12 años, desde el primer año en el que se generen ingresos atribuibles directa y únicamente a la nueva inversión, y que se encuentren fuera de zonas urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

Inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil pueden acogerse a la misma exoneración, por 8 años

Para sociedades nuevas y existentes esta exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto, para lo cual se expedirá un reglamento a esta Ley con las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito.

Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agro asociativo, dentro de los cantones de frontera, gozaran de la exoneración prevista de 15 años.

**Impuesto a la salida de capitales**

Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Salida de Divisas en los pagos realizados al exterior por concepto de:

- Importaciones de bienes de capital y materias primas, **necesarias para el desarrollo del proyecto hasta por los montos y plazos establecidos en el referido contrato**, dichos montos serán reajustables en los casos en que hubiera un incremento en la inversión planificada, previa autorización de la autoridad nacional.
- Dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en Ecuador o en el exterior, accionistas de la sociedad que los distribuye, hasta el plazo establecido en el contrato de inversión, siempre y cuando los recursos de la inversión provengan del extranjero y el inversionista demuestre el ingreso de las divisas al país.

Las sociedades que reinviertan en el país **desde al menos el 50% de las utilidades en nuevos activos productivos**, estarán exonerados del pago del ISD por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en Ecuador, del correspondiente ejercicio fiscal.

Los dividendos distribuidos por estos contribuyentes se considerarán como ingreso exento del Impuesto a la Renta para el beneficiario efectivo de dichos dividendos, siempre que se cumpla con el deber de informar de la composición societaria.

Para aplicar este beneficio se debe efectuar el correspondiente aumento de capital que debe ser perfeccionado hasta el 31 de diciembre del año posterior a aquel en que se generan las utilidades materia de la reinversión.

No se pueden acoger a este beneficio las instituciones del sistema financiero privado ni los beneficiarios efectivos de los dividendos de tales instituciones.

Tampoco aplica el beneficio para contribuyentes que ejercen su actividad en sectores estratégicos establecidos en la Constitución **ni en los sectores priorizados** establecidos en la LRTI.

#### **Sector Industrial**

Las nuevas inversiones productivas realizadas a partir de la vigencia de la ley en los **sectores económicos determinados como industrias básicas**, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico de la Producción, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años, contado desde el primer año en el que generen ingresos atribuibles directos y únicamente a la nueva inversión.

Aquellas que se realicen en cantones fronterizos del país, tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta por 5 años más.

Para sociedades nuevas, así como para ya existentes esta exoneración aplica en sociedades que generen empleo neto, para lo cual el Reglamento a esta Ley, establecerá las condiciones y procedimientos para la aplicación y verificación de este requisito.

**Nota 16 – Patrimonio**

**Capital Social** – Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 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
<b>Total</b>	<b>5,000</b>

**Resultados Acumulados:** Los resultados acumulados de libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre de 2018 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 17 – Ingresos operacionales**

Los ingresos operacionales reconocidos durante el periodo fueron los siguientes:

	2018	2017
Venta de Casas (i)	880,000	414,028
	<b>880,000</b>	<b>414,028</b>

(i) El detalle de la ventas se presenta a continuación:

Nº Casa	Comprador	Fecha Venta	Valor
2	José Reinaldo Villafuerte Tamayo	22/07/2018	480,000
4	Diego Fernando López Cisneros	25/09/2018	400,000
<b>Total</b>			<b>880,000</b>

**Nota 18 – Costos de ventas y gastos de administración y ventas**

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

2018	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Materia prima (suministros de construcción)	213,494	-	213,494
Sueldos y beneficios a los empleados	-	76,664	76,664

## TOLIATTI S.A.

## Notas a los Estados Financieros

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

2018	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Costos de planificación y estructura	117,575	-	117,575
Honorarios	-	8,799	8,799
Servicios prestados	32,227	-	32,227
Transporte	8,481	-	8,481
Suministros y materiales	-	2,366	2,366
Servicios básicos	436	663	1,099
Gastos de gestión	-	31	31
Publicidad	1,064	2,910	3,974
Impuestos	34,266	7,338	41,604
Terrenos	203,889	-	203,889
Gastos varios	236	4,634	4,870
	<b>611,668</b>	<b>103,405</b>	<b>715,073</b>

  

2017	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Materia prima (suministros de construcción)	139,451	-	139,451
Sueldos y beneficios a los empleados	-	6,734	6,734
Costos de planificación y estructura	25,530	-	25,530
Mantenimiento	-	800	800
Honorarios	-	15,255	15,255
Terrenos	105,097	-	105,097
Transporte	4,241	-	4,241
Arriendo	67,148	-	67,148
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
	<b>370,240</b>	<b>55,076</b>	<b>425,316</b>

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

**Nota 19 – Saldos y operaciones con partes relacionadas**

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

	(-)	(+/-)	(-)	Saldo al 31 de diciembre de 2018
	Ajustes	Reclasificaciones	Préstamos/Compras	Pagos
	Saldo al 31 de diciembre de 2017			
<b>Cuentas por pagar (Nota 8):</b>				
Oscar Reyes	202,672	(3,750)		174,556
Jorge Gustavo Meneses	370,050	-	32,000	253,836
La Pradera	24,615	-	-	-
Fideicomiso Mercurio	25,000	(25,000)	-	-
María del Carmen Moreano	222,000	10,257	-	232,257
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael	304,800	-	-	304,800
Garden Generation Investgarden	316,000	3,750	9,209	298,959
Leonardo Meneses	416,400	-	-	416,400
Carlos Diego Jacome	265,500	14,743	-	280,243
	<b>2,147,037</b>	<b>(32,000)</b>	<b>41,209</b>	<b>(195,195)</b>
				<b>1,961,051</b>

Corresponden a préstamos entregados por terceros y accionistas para el desarrollo y ejecución del proyecto Amalfi y se refieren a valores que serán recuperados en el corto plazo.



#### **Nota 20 – Compromisos**

A 31 de diciembre del 2018 la compañía mantiene los siguientes contratos:

##### **Contratos celebrados para la compra y venta de casas**

#### **Casa 6 – Sra. Viviana Paulina Delgado Herrera**

El presente contrato se celebró el día 10 de noviembre de 2018 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, la señora DELGADO HERRERA PAULINA VIVIANA. Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de QUINIENTOS TREINTA Y CINCO MIL dólares de los Estados Unidos de América (USD\$ 535.000,00)

#### **Casa 9 –Sra. Nathaly Josset De La Bastida Naranjo Sevilla**

El presente contrato se celebró el día 28 de octubre del 2016 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 el señor LOPEZ CISNEROS DIEGO FERNANDO. 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 21 – Contingencias**

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

#### **Nota 22 – Eventos subsecuentes**

Entre el 31 de diciembre de 2018 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 23 – Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en marzo 30 de 2019 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.