

TOLIATTI S.A.**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****Al 31 de diciembre de 2019**

Con cifras comparativas al 31 de diciembre de 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Nota	2019	Diciembre 31, 2018
ACTIVOS				
Activos corrientes				
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	130,081	334,734	
Deudores comerciales	8	161,400	-	
Compañías relacionadas	9	6,426	6,426	
Otras cuentas por cobrar	10	84,121	142,737	
Obras en construcción	11	806,085	1,926,881	
Activos por impuestos corrientes	12	45,144	41,363	
Total activos corrientes		1,233,257	2,452,141	
Total activos		1,233,257	2,452,141	
PASIVOS Y PATRIMONIO				
PASIVO				
Pasivos corrientes				
Proveedores	13	25,158	57,190	
Partes relacionadas	9	343,208	1,961,051	
Otras cuentas por pagar	14	605,769	307,717	
Obligaciones laborales	15	7,504	2,559	
Impuestos por pagar	12	32,876	25,493	
Total pasivos corrientes		1,014,515	2,354,010	
Total pasivos		1,014,515	2,354,010	
PATRIMONIO				
Patrimonio (Véase Estado Adjunto)	17	218,742	98,131	
Total Pasivo y Patrimonio		1,233,257	2,452,141	

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 2019

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2019	2018
Ingresos ordinarios	18	1,505,000	880,000
Costo de ventas	19	(1,268,126)	(611,668)
Utilidad bruta		236,874	268,332
Gastos de administración y ventas	19	(75,916)	(103,405)
Otros ingresos y gastos, neto		(135)	(245)
Utilidad operativa		160,823	164,682
Utilidad antes de impuestos		160,823	164,682
Impuesto a la renta	16	(40,212)	(36,424)
Utilidad neta y resultado Integral del ejercicio		120,611	128,258

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



Jorge Meneses E.

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 2019

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		
Al 31 de diciembre de 2017	5,000	11,925	(47,052)	(30,127)	
Transferencia a resultados acumulados	-	47,052	(47,052)		-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	128,258		128,258
Al 31 de diciembre de 2018	5,000	58,977	34,154	98,131	
Transferencia a resultados acumulados	-	34,154	(34,154)		-
Utilidad neta y resultado integral del año	-	-	120,611		120,611
Al 31 de diciembre de 2019	5,000	93,131	120,611	218,742	

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 2019**Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Cobros a clientes y compensaciones		1,641,635	998,776
Pago a proveedores		(133,764)	(385,246)
Pago a empleados		(49,905)	(76,930)
Pago Impuestos		(44,776)	(18,288)
Efectivo neto proveniente por actividades de operación		1,413,190	518,312
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:			
Flujo provisto (utilizado) por operaciones con Compañías Relacionadas	9	(1,617,843)	(185,986)
Efectivo neto (utilizado) por actividades de financiamiento		(1,617,843)	(185,986)
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO			
(Disminución) Incremento neto del año		(204,653)	332,326
Saldo al Comienzo del año		334,734	2,408
SALDO AL FINAL DEL AÑO	7	130,081	334,734

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



Jorge Meneses
Gerente General



Johanna Afías
Contador General

TOLIATTI S.A.

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO - Conciliación

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

Con cifras comparativas por el año terminado el 31 de diciembre de 2018
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Diciembre 31,	
	Nota	2019	2018
FLUJOS DE EFECTIVO DE LAS ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:			
Utilidad neta y resultado integral del año		120,611	128,258
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo:			
Impuesto a la renta	16	40,212	36,424
		40,212	36,424
Cambios en activos y pasivos:			
Cuentas por cobrar		(161,400)	-
Impuestos		(3,781)	(4,680)
Otras cuentas por cobrar		58,616	(36,251)
Proveedores		1,088,764	287,045
Anticipos clientes		298,035	118,776
Impuestos por pagar		(32,829)	(6,270)
Pasivos acumulados		4,945	(266)
Otras cuentas por pagar		17	(4,724)
Total cambios en activos y pasivos		1,252,367	353,630
Efectivo neto proveniente por actividades de operación		1,413,190	518,312

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 2019**

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 – Deudores comerciales.....	15
Nota 9 – Compañías relacionadas	15
Nota 10 – Otras cuentas por cobrar.....	16
Nota 11 – Obras en Construcción.....	16
Nota 12 – Impuestos corrientes.....	17
Nota 13 – Proveedores	17
Nota 14 – Otras cuentas por pagar	17
Nota 15 – Obligaciones laborales	18
Nota 16 – Impuesto a las ganancias	18
Nota 17 – Patrimonio	22
Nota 18 – Ingresos operacionales.....	22
Nota 19 – Costos de ventas y gastos de administración y ventas	23
Nota 20 – Saldos y operaciones con partes relacionadas.....	25
Nota 21 – Compromisos	26
Nota 22 – Contingencias.....	27
Nota 23 – Eventos subsecuentes.....	27
Nota 24 – 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.

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 ancianatos, 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 2020.

Entorno económico

A partir del 2018 y durante los primeros meses del año 2019 la situación económica del país presentó leves indicios de recuperación; sin embargo, los niveles del precio del petróleo, el déficit fiscal, el alto nivel de endeudamiento del país y los paros y marchas de octubre de 2019, que ocasionaron pérdidas estimadas de entre 700 y 800 millones de dólares, han afectado las perspectivas económicas por lo que el año 2019 Ecuador presenta un importante decrecimiento económico.

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 2019 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES) emitidas por el IASB (International 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 2019 y 31 de diciembre de 2018, 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 2019 y 2018, 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 Provisiónes, 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

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 períodos 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

	2019	2018
Caja Chica	200	200
 Efectivo en Instituciones Financieras locales (1)		
Banco Internacional	129,881	334,534
	129,881	334,534
	130,081	334,734

(1) Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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 – Deudores comerciales

	2019	2018
Comerciales:		
Clientes locales	161,400	-
	161,400	-

Representan saldos que no sobrepasan los 30 días de vencimiento.

Nota 9 – Compañías relacionadas

Por cobrar:

	2019	2018
	<i>(15)</i>	

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Reyes Rodríguez Constructora	1,426	1,426
Socios	5,000	5,000
	6,426	6,426

Por pagar:

	2019	2018
Oscar Reyes	124,556	174,556
Jorge Gustavo Meneses	48,336	253,836
María del Carmen Moreano	56,250	232,257
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael	31,050	304,800
Garden Generation Investgarden	31,616	298,959
Leonardo Meneses	51,400	416,400
Carlos Diego Jácome	-	280,243
	343,208	1,961,051

Ver transacciones con compañías y partes relacionadas (**Nota 20**)

Nota 10 – Otras cuentas por cobrar

	2019	2018
Anticipos a proveedores	84,121	142,737
	84,121	142,737

Nota 11 – Obras en Construcción

	2019	2018
Suministros y materiales	148,638	468,533
Terreno	391,592	791,013
Instalaciones y construcciones	38,265	114,434
Transporte	6,502	16,232
Arriendo y alquiler	3,020	9,567
Servicios básicos	2,657	6,299
Servicios técnicos de terceros	157,933	413,130
Gastos varios	3,986	9,802
Impuestos	53,492	97,871
	806,085	1,926,881

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Nota 12 – Impuestos corrientes

	2019	2018
Por recuperar:		
Crédito Tributario (IVA)	45,144	41,363
	45,144	41,363
Por pagar:		
Impuesto a la renta por pagar	32,423	23,086
Impuesto por pagar	453	2,407
	32,876	25,493

Nota 13 – Proveedores

	2019	2018
Proveedores locales	25,158	57,190
	25,158	57,190

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:

	2019	2018
Medina Dávila Diego Agustín	-	42,998
Reyes De La Torre Oscar Efrén	-	4,600
Instalhids Palma Palma & Asociados Cía. Ltda.	3,330	3,330
Octans Soluciones Integrales	2,633	2,633
Luis Leonardo Chillan Cushi	-	1,057
Uio Asesores Financieros	-	681
Jose Cano E Hijos S.C.C	-	649
Netbroker S.A	17,325	-
Chillan Luís	1,056	-
Otros	814	1,242
	25,158	57,190

Nota 14 – Otras cuentas por pagar

	2019	2018
Anticipos de clientes (i)	605,741	307,706

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Otras cuentas por pagar	28	11
	605,769	307,717

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

Promitente comprador	Casa No.	Saldo		Saldo 31/12/2018
		31/12/2018	Anticipos	
David Agustín Avilés	3	-	400,000	400,000
Maria Verónica Dávalos	3	2,300		(1,965) 335
Patricia Vasco Terán	7	-	20,000	- 20,000
Nathaly de la Bastida	9	185,406		- 185,406
Paulina Delgado	6	120,000	415,000	(535,000) -
Daniel López	8	-	328,600	(328,600) -
Lorena Román Chiriboga	1	-	480,000	(480,000) -
Total		307,706	1,643,600	(1,345,565) 605,741

Ver resumen de contratos (Nota 21)

Nota 15 – Obligaciones laborales

	2019	2018
Sueldos por pagar	7,416	2,472
IESS	88	87
	7,504	2,559

El movimiento de los beneficios sociales fue el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial	(+) Registros	(-) Pagos	Saldo Final
Sueldos por Pagar	2,472	4,944	-	7,416
Aportes al IESS	87	1,057	(1,056)	88
Total	2,559	6,001	(1,056)	7,504

Nota 16 – 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 2019 y 2018 se compone de la siguiente manera:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	40,212	31,636

Impuesto a la renta diferido	-	4,788
Impuesto a la Renta del ejercicio	40,212	36,424

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 2019 y 2018 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

	2019	2018
Utilidad Según estados financieros	160,824	164,682
15% participación trabajadores	-	-
Utilidad después de participación a trabajadores	160,824	164,682
Gastos no deducibles	26	883
Amortización perdidas tributarias de años anteriores	-	(21,765)
Utilidad gravable	160,849	143,800
Base imponible 25% - 22%	160,849	143,800
Impuesto a la renta causado	40,212	31,636
Anticipo Impuesto a la renta (1)	-	-
Gasto impuesto a la renta corriente	40,212	31,636

(1) Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Registro Oficial el 31 de Diciembre de 2019 se contempla la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario del 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.

Detalle de impuesto a la renta por pagar:

	2019	2018
Impuesto a la renta causado	40,212	31,636
Menos		
(-) Retenciones en la fuente en el ejercicio fiscal	(7,789)	(8,550)

Impuesto corriente a pagar	32,423	23,086
-----------------------------------	---------------	---------------

3. Tasa efectiva

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 la compañía registra pérdidas por lo que no se calcula la tasa efectiva de impuesto a la renta.

	2019	2018
Utilidad antes de provisión de impuesto a la renta	160,824	164,682
Impuesto a la renta	40,212	31,636
Tasa efectiva del impuesto a la renta	25.004%	19.21%
	2019	2018
Tasa Impositiva legal	25.000%	25.00%
Incremento por gastos no deducibles	0.004%	0.13%
Disminución por amortización de pérdidas	0.000%	-5.62%
Tasa impositiva efectiva	25.004%	19.51%

4. Otros aspectos tributarios

i) Situación Fiscal. -

La Administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta).

Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2016 a 2019 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

ii) Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria, publicada en el Registro Oficial el 31 de Diciembre de 2019.

A través de Registro Oficial N°111 - Suplemento con fecha martes 31 de diciembre de 2019 se publica la LEY ORGÁNICA DE SIMPLIFICACIÓN Y PROGRESIVIDAD TRIBUTARIA, con cambios a:

- Impuesto a la Renta
- Impuesto al valor agregado
- Impuesto a los consumos especiales

- Impuesto a la salida de divisas
- Otras reformas

Dentro de los principales cambios tenemos los siguientes:

En lo correspondiente a la reforma tributaria, no se contempla ningún incremento del Impuesto al Valor Agregado (IVA), pero sí la eliminación de pago obligatorio del anticipo del Impuesto a la Renta (IR), y se lo sustituye por el pago voluntario del 50% del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal. Las entidades económicas que hayan generado ingresos iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, según su nivel de ingresos por un período de tres años pagarán una contribución única y temporal desde 0,10% hasta 0,20% sobre dichos ingresos, la misma que no será aplicable para las empresas públicas.

Las personas que ganen más de US\$100.000 al año no tendrán derecho a deducir sus gastos personales del IR, a excepción del rubro destinado a salud (enfermedades catastróficas, huérfanas o raras), esta misma deducción se aplicará a los gastos de padres, cónyuge o pareja en unión de hecho e hijos, que no perciban ingresos gravados y que dependan de este.

Se establece un impuesto a las fundas plásticas, que será progresivo y tendrá una tarifa de US\$0,04 en 2020, US\$0,06 en 2021 y en 2022, US\$0,08; además, a partir de 2023 la tarifa del ICE de las fundas será de US\$0,10.

Se ordena la remisión de deudas de cualquier nivel para crédito educativo: remisión del 100% de los intereses de mora, multas, recargos administrativos pendientes de pago y obligaciones vencidas que hayan sido otorgados por cualquier institución pública o por el extinto Instituto Ecuatoriano de Crédito Educativo -IECE.

Se dispone la remisión del cien por ciento (100%) del capital, intereses y multas correspondientes al COPAGO, o cualquier obligación de pago o aporte de los beneficiarios del bono o incentivo de vivienda de emergencia en las provincias de Manabí y Esmeraldas.

Los usuarios de plataformas como Spotify, Uber, Cabify, Netflix y otros servicios digitales tendrán que pagar el impuesto al valor agregado (IVA); el uso de estos servicios se comenzará a cobrar 180 días después de la publicación de la Ley en el Registro Oficial.

Quedarán exentos del pago del Impuesto Predial correspondiente a los años 2016 al 2019 para familias con casas afectadas por el terremoto y que se quedaron sin ingresos en las provincias Manabí y Esmeraldas.

Los planes pos pago de telefonía celular para las personas naturales tendrán una tarifa del impuesto a los consumos especiales del 10%.

Exenciones de ICE para autos no ortopédicos destinados a personas con discapacidad, productos lácteos, focos incandescentes, vehículos motorizados eléctricos.

Notas a los Estados Financieros

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

Respecto de los vehículos motorizados de transporte terrestre cuya base imponible, sea de hasta cuarenta mil dólares de los Estados Unidos de América (US\$40.000,00) sujetos al pago le cuenten con al menos tres de los siguientes elementos de seguridad y con estándares de emisiones superiores a Euro 3 o sus equivalentes, del valor resultante de aplicar las tarifas previstas, se descontará el 15%:

- Cuatro o más bolsas de aire (airbag);
- Protección de peatones;
- Luces de encendido diurno;
- Freno asistido de emergencia; y,
- Ensayo de poste

Nota 17 – Patrimonio

Capital Social – Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 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:

(Véase página siguiente)

Nombre	US\$
DIGITOS Y MAQUINAS ELECTRONICAS DIGIMAEI S. A	750
GARDEN GENERATION INVESTGARDEN S.A.	1,250
MENESES BRUGUES DANIEL	1,000
MENESES ESPINOSA JORGE GUSTAVO	750
SERENITY HOLDING SERHOLD S.A.	1,250
Total	5,000

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 18 – Ingresos operacionales

Los ingresos operacionales reconocidos durante el periodo fueron los siguientes:

	2019	2018
Venta de Casas	1,505,000	880,000
	1,505,000	880,000

El detalle de la ventas se presenta a continuación:

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

Cliente	Casa No.	2019	2018
José Reinaldo Villafuerte Tamayo	2	-	480,000
Diego Fernando López Cisneros	4	-	400,000
Paulina Delgado Herrera	6	535,000	-
Daniel López Jiménez	8	490,000	-
Lorena Román Chiriboga	1	480,000	-
Total		1,505,000	880,000

Nota 19 – 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 para los ejercicios económicos 2018 y 2019:

2019	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas	Total
Materia prima (suministros de construcción)	375,811	-	375,811
Sueldos y beneficios a los empleados	-	54,850	54,850
Costos de planificación y estructura	322,449	-	322,449
Honorarios	-	8,690	8,690
Servicios prestados	57,037	-	57,037
Transporte	16,797	-	16,797
Suministros y materiales	-	195	195
Servicios básicos	7,442	701	8,143
Publicidad	3,501	3,234	6,735
Impuestos	85,001	8,166	93,167
Terrenos	399,520	-	399,520
Gastos varios	568	80	648
	1,268,126	75,916	1,344,042

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
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

TOLIATTI S.A.

Notas a los Estados Financieros

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

2018	Gastos de		Total
	Costo de ventas	administración y ventas	
	611,668	103,405	715,073

Nota 20 – Saldos y operaciones con partes relacionadas

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

	Saldo al 31 de diciembre de 2018	(+/-)		Saldo al 31 de diciembre de 2019
		Reclasificaciones	Pagos	
Cuentas por pagar (Nota 9):				
Oscar Reyes	174,556	-	-	(50,000)
Jorge Gustavo Meneses	253,835	-	-	(205,500)
Maria del Carmen Moreano	232,257	-	-	48,336
Dígitos y Máquinas Electrónicas Digimael	304,800	-	-	56,250
Garden Generation Investgarden	298,959	-	-	31,050
Leonardo Meneses	416,400	-	-	31,616
Carlos Diego Jácome	280,243	-	-	51,400
Capricornus Holding S.A.	-	-	-	(273,750)
Serenity Holding Serhold S.A.	-	-	-	(267,343)
	176,007	-	-	(365,000)
	1,961,051	-	-	(1,617,843)
				343,208

Nota 21 – Compromisos

A 31 de diciembre del 2019 la compañía mantiene los siguientes contratos:

Contratos celebrados para la compra y venta de casas

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 MENESSES 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)

Casa 7.- Patricia Magaly Vasco Terán

El presente contrato se celebró el día 18 de diciembre del 2019 en el que comparecen por una parte en calidad de PROMITENTES VENDEDORES, TOLIATTI S.A. representados por MENESSES ESPINOSA JORGE GUSTAVO y por otra parte en calidad de PROMITENTE COMPRADORA la señora PATRICIA MAGALY VASCO TERÁN.

Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de CUATROCIENTOS VEINTE A MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 420,000.oo), que EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: Primero.- El Valor de VEINTE MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD.\$ 20,000.00), a la firma de la suscripción de la presente promesa de compraventa, mediante cheque a nombre del PROMITENTE VENDEDOR; Segundo.- El valor de CUATROCIENTOS MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD.\$ 400,000.oo), que serán cancelados a la firma de la suscripción de la escritura de compraventa definitiva, mediante cheque a nombre del PROMITENTE VENDEDOR.

Casa 3.- David Agustín Avilés Mateus

El presente contrato se celebró el día 11 de febrero del 2019 en el que comparecen por una parte en calidad de PROMITENTES VENDEDORES, TOLIATTI S.A. representados por MENESSES ESPINOSA JORGE GUSTAVO y por otra parte en calidad de PROMITENTE COMPRADORA el señor DAVID AGUSTÍN AVILÉS MATEUS

Por mutuo acuerdo de las partes comparecientes, el precio total de la compraventa del INMUEBLE prometido en venta, asciende a la suma de CUATROCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD\$ 460,000.oo), que EL PROMITENTE COMPRADOR se compromete a cancelar al PROMITENTE VENDEDOR de la siguiente manera: Primero.- El Valor de SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD.\$ 60,000.00), a la firma de la suscripción de la presente promesa de compraventa, mediante cheque a nombre del PROMITENTE VENDEDOR; Segundo.- El valor de CUARENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA

(USD.\$ 40.000.00) en un plazo no mayor a 30 días desde la suscripción del contrato de compra – venta y tercero.- la diferencia de TRESCIENTOS SESENTA MIL DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA (USD.\$ 360,000.00, que serán cancelados a la firma de la suscripción de la escritura de compraventa definitiva, mediante cheque a nombre del PROMITENTE VENDEDOR.

Nota 22 – Contingencias

A la fecha de cierre y emisión de los estados financieros y con excepción del aspecto mencionado en el párrafo anterior, a criterio de la Administración de la Compañía no existen contingencias adicionales que afecten materialmente las cifras de los mismos.

Nota 23 – Eventos subsecuentes

Hasta la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran afectar significativamente los estados financieros y que no hayan sido ajustados o revelados, con excepción de la situación que se describe a continuación:

Emergencia sanitaria pandemia COVID 19

El miércoles 11 de marzo del 2020, Tedros Adhanom, director de la Organización Mundial de la Salud, caracterizó al brote de enfermedad por coronavirus (Covid-19), que fue notificado por primera vez en Wuhan (China) el 31 de diciembre del 2019, como una pandemia; es decir, como una enfermedad epidémica que se extiende en varios países del mundo de manera simultánea. Esta declaración ha motivado que desde ese día los gobiernos alrededor del mundo tomen medidas que restringen la movilidad de las personas en las ciudades, regiones y países para contenerla, situación que afecta a todas las actividades económicas.

En Ecuador, a partir del 16 de marzo de 2019, el Gobierno Nacional declaró el estado de excepción, cuarentena, restricción del transporte terrestre y aéreo, estado de emergencia sanitaria y medidas de distanciamiento social para evitar la expansión del virus. Dicha situación ha afectado gravemente el desenvolvimiento económico en todo el país. Para mayo de 2020 según el cronograma de retorno del Gobierno, denominado cambio de fase, se espera que la actividad económica se re establezca hasta el 30 de mayo de 2020. Por lo anterior, no es posible aún establecer los efectos y consecuencias de dicha situación en la posición financiera y resultados de operación futuros de la Compañía, por lo tanto, los estados financieros a los que se refiere esta nota deben ser leídos tomando en cuenta estas circunstancias.

Nota 24 – Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019 han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 20 de 2020 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.