

## **TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

#### **1. INFORMACION GENERAL**

##### **1.1 Constitución y operaciones**

TALIATELI INMOBILIARIA S.A., fue constituida el 06 de mayo del 2015, en la ciudad de Quito, su domicilio legal se encuentra en el Cantón Jipijapa, provincia de Manabí.

El objeto social de la Compañía es la Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles. Su principal accionista es Las Tanusas Holding LTD.

##### **1.2 Aprobación de los estados financieros**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos con la autorización de fecha 20 de marzo del 2019 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera para las Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), estas políticas han sido diseñadas en función a normativa vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

##### **2.1 Bases de preparación**

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 Y 2017 están preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), las que han sido adoptadas en Ecuador, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma internacional aplicadas de manera uniforme en los ejercicios que se presentan. Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la Administración exige su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 4 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

##### **2.2 Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente**

## TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a la norma existente que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación.

Estas son de aplicación obligatoria en la preparación de los Estados Financieros de la Compañía a partir de las fechas indicadas a continuación:

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 1	Aclara que los tipos de entidades no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas - Incorpora guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	1 de enero del 2017
Sección 2, 14, 15, 21	Incorpora guías de aclaración sobre la exención por esfuerzo o costo desproporcionado - Requerimiento nuevo dentro de las secciones correspondientes para que las entidades revelen su razonamiento sobre el uso de una exención.	1 de enero del 2017
Sección 4, 16, 17	Incorpora un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.	1 de enero del 2017
Sección 5	Aclara de que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.	1 de enero del 2017
Sección 6	Aclara la información a presentar en el estado de cambio en el patrimonio .	1 de enero del 2017
Sección 9	Aclara la exclusión en la consolidación de las subsidiarias adquiridas con la intención de venta o disposición en el plazo de un año, e incorpora guías que aclaran el tratamiento de estas subsidiarias - Aclara la preparación de estados financieros consolidados si las entidades del grupo tienen diferentes fechas de presentación - Aclara sobre las diferencias de cambio acumuladas que surgen de la conversión de una subsidiaria en el extranjero en el momento de su disposición - Incorpora una opción para permitir que una entidad contabilice las inversiones en subsidiarias, asociadas y entidades controladas de forma conjunta en sus estados financieros separados - Modifica la definición de "estados financieros" combinados para referirse a entidades bajo control común, en lugar de solo a aquellas bajo control común de un solo inversor.	1 de enero del 2017
Sección 11	Se añade una exención por "esfuerzo o costo desproporcionado" a la medición de inversiones en instrumentos a patrimonio a valor razonable - Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara la aplicación de criterios en acuerdos de préstamos simples - Aclara la constitución de una transacción financiera - Aclara la medición del valor razonable.	1 de enero del 2017
Sección 12	Aclara la interacción de esta sección con otras secciones de la NIIF para las PYMES - Aclara los requerimientos para la contabilidad de coberturas.	1 de enero del 2017

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 17, 10, 31	Alinea las modificaciones de la NIC 16, Propiedad, Planta y Equipo de Mejoras Anuales a las NIIF - Incorpora la exención del uso del costo de la pieza - Incorpora la opción de utilizar el modelo de revaluación.	1 de enero del 2017
Sección 18	Modifica la determinación de la vida útil de la plusvalía u otro activo intangible cuando no pueda medirse con fiabilidad.	1 de enero del 2017
Sección 19	Sustitución de términos - Incorpora guías que aclaran los requerimientos de medición para acuerdos de beneficios a los empleados, impuestos diferidos y participaciones no controladoras al asignar el costo de una combinación de negocios - Incorpora la exención por esfuerzo o costo desproporcionado para reconocer activos intangibles de forma separada en una combinación de negocio y la información a revelar.	1 de enero del 2017
Sección 20	Modificación para incluir arrendamientos con una cláusula de variación de la tasa de interés vinculada a tasa de interés de mercado - Aclara la esencia de los contratos de arrendamiento.	1 de enero del 2017
Sección 22	Incorpora guías que aclaran la clasificación de instrumentos financieros - Exención de los requerimientos de medición inicial para instrumentos de patrimonio emitidos como parte de una combinación de negocios - Incorpora las conclusiones de la CINIF 19 Cancelación de Pasivos Financieros con Instrumentos de Patrimonio - Aclara el impuesto a las ganancias relativo a distribuciones a los tenedores de instrumentos de patrimonio (propietarios) y a los costos de transacción de una transacción de patrimonio - Modifica la contabilización de un componente de pasivo compuesto - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado del requerimiento para medir el pasivo para pagar una distribución distinta al efectivo al valor razonable de los activos distintos al efectivo a distribuir y aclara la contabilización de la liquidación del dividendo por pagar - Exención para distribuciones de activos distintos al efectivo controlados.	1 de enero del 2017
Sección 26	Alineación del alcance y de las definiciones con la NIIF2 Pagos basados en Acciones - Aclara las transacciones con pagos basados en acciones en las que la contraprestación identificable parece ser inferior al valor razonable de los instrumentos de patrimonio concedidos o al pasivo incurrido - Aclara el tratamiento contable de las condiciones de irrevocabilidad de la concesión y de las modificaciones de concesiones de instrumentos de patrimonio - Aclara la simplificación proporcionada para planes de grupo es solo para la medición del gasto por pagos basados en acciones.	1 de enero del 2017
Sección 27	Aclara que esta sección no aplica a activos que surgen de contratos de construcción.	1 de enero del 2017
Sección 28	Aclara requerimientos contables a otros beneficios a los empleados a largo plazo - Elimina la revaluación de la política contable de los beneficios por terminación.	1 de enero del 2017
Sección 29	Alineación de los principios más importantes de esta sección con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIF para las PYMES - Incorpora una exención por esfuerzo o costo desproporcionado al requerimiento de compensar activos y pasivos por impuestos a las ganancias.	1 de enero del 2017
Sección 30	Aclara de que los instrumentos financieros que derivan su valor razonable del cambio en una tasa de cambio de moneda extranjera especificada se excluyen de esta sección, pero no los instrumentos financieros denominados en una moneda extranjera.	1 de enero del 2017
Sección 33	Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.	1 de enero del 2017

## TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sección</u>	<u>Tema</u>	<u>Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:</u>
Sección 34	Elimina el requerimiento de revelar información comparativa de la conciliación de los cambios en el importe en libros de activos biológicos - Alinea los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.	1 de enero del 2017
Sección 35	La incorporación de una opción de permitir que se use esta sección más de una vez - Incorpora un excepción a la aplicación retroactiva de la NIIF para las PYMES para préstamos del gobierno - Incorpora una opción para permitir que las entidades que adoptan por primera vez las NIIF utilicen la medición del valor razonable derivada de algún suceso como "costo atribuido" - Incorpora una opción para permitir que una entidad use el importe en libros según los principios de contabilidad generalmente aceptados (PCGA) anteriores de partidas de propiedades, planta y equipo o activos intangibles usados en operaciones sujetas a regulación de tasas - Incorporación de guías para entidades que emergen de hiperinflación grave que están aplicando la NIIF para las PYMES por primera vez - Simplificación de la redacción utilizada en la exención de la reexpresión de la información financiera en el momento de la adopción por primera vez de esta NIIF.	1 de enero del 2017

La Administración de la Compañía se encuentra en proceso de evaluación de los posibles impactos de la adopción por los pronunciamientos vigentes desde el 1 de enero del 2017; sin embargo, estima que, considerando la naturaleza de sus actividades, no se generará un impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial.

#### 2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

#### 2.4 Efectivo y equivalentes de efectivo

Comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

#### 2.5 Activos y pasivos financieros

##### 2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas", "préstamos y cuentas por cobrar", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento" y "activos financieros disponibles para la venta". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a valor razonable a través de ganancias y pérdidas" y "otros pasivos financieros". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos financieros. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

## TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo únicamente pasivos financieros en la categoría de "otros pasivos financieros". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Préstamos y cuentas por cobrar

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar comerciales y a compañías relacionadas. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera.

(b) Otros pasivos financieros

Representados en el estado de situación financiera por las cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

#### 2.5.2 Reconocimiento y medición inicial y posterior

##### Reconocimiento

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se comprometen a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

##### Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable a través de pérdidas y ganancias" y este es significativo. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describe a continuación:

##### Medición posterior

(a) **Préstamos y cuentas por cobrar:**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método del interés efectivo, menos una provisión por deterioro. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Cuentas por cobrar comerciales: Corresponden a los montos adeudados por clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta 30 días.

- (i) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por servicios prestados o venta de productos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días. Las transacciones de financiamiento se registran a su valor nominal que no difieren de su valor razonable, pues generan intereses a tasas vigentes en el mercado. Los ingresos por intereses se reconocen en el estado de resultados integrales bajo el rubro "(Gastos) ingresos financieros, netos"
- (ii) Otras: Corresponde a los valores entregados a proveedores como anticipos. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y son devengados en un plazo menores de 30 días

**(b) Otros pasivos financieros**

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- (i) Proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 30 días.
- (ii) Cuentas por pagar a compañías relacionadas: Corresponden a obligaciones de pago principalmente por la compra de producto terminado para la venta, así como también por regalías por derecho de marca. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, pues se liquidan hasta en 30 días.
- (iii) Otras cuentas por pagar: Corresponden a obligaciones por servicios recibidos de terceros. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que son pagaderas en plazos menores a 30 días.

**2.5.3 Deterioro de activos financieros**

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar comerciales cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las mismas. La existencia de dificultades financieras significativas por parte del deudor, la probabilidad de que el deudor entre en quiebra o reorganización financiera y la falta o mora en los pagos se consideran indicadores de que la cuenta a cobrar se ha deteriorado. El deterioro para cubrir pérdidas se establece por el importe de la pérdida que se valora como la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor actual de los flujos de efectivo futuros estimados descontado a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

## TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, la Compañía no ha registrado provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar comerciales.

#### 2.5.4 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

#### 2.6 Inventarios

Las construcciones en curso corresponden a los costos directos como el levantamiento de estructuras, equipamiento, evacuación y movimientos de tierra, instalaciones eléctricas y sanitarias etc. Los costos indirectos incluyen los honorarios de Gerencia Técnica y Administrativa del Proyecto, del Constructor, entre otros.

Las partidas de construcciones en curso serán activadas como inventario disponible para la venta una vez que se haya completado la construcción.

#### 2.7 Propiedad y Equipos

Con excepción de ciertas maquinarias, terrenos y edificaciones, se muestran al costo histórico o valor ajustado y convertido a dólares de acuerdo con lo establecido en la Sección 17 de la NIIF para las PYMES, según corresponda, menos la depreciación acumulada. El monto neto de Propiedad y Equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de la Propiedad y Equipos y la depreciación acumulada de los elementos vendidos o retirados se descargan de las cuentas correspondientes cuando se produce la venta o el retiro y el resultado de dichas transacciones se registra cuando se causa. Los gastos de mantenimiento y reparaciones menores se cargan a los resultados del año.

La depreciación de los activos se registra con cargo a las operaciones del año, utilizando tasas que se consideran adecuadas para depreciar el valor de los activos durante su vida útil estimada, siguiendo el método de la línea recta. Las vidas útiles estimadas son las siguientes:

<u>Tipo de bienes</u>	<u>Número de años</u>
Edificios	20 años
Muebles y enseres	10 años
Vehículos	5 años
Equipos de computación	3 años

Las pérdidas y ganancias por la venta de Propiedad y Equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

## **TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

Cuando el valor en libros de un activo de Propiedad y Equipos excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año. Al 31 de diciembre del 2018 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

#### **2.8 Deterioro de activos no financieros**

Los activos sujetos a depreciación (Propiedad y Equipos) se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podrían no recuperarse a su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede su valor recuperable.

El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendría de su venta o su valor en uso. Para efectos de evaluar el deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que se genera flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, no se ha identificado la necesidad de calcular o reconocer pérdidas por deterioro de activos no financieros (propiedad y equipo e intangibles), debido a que, la Administración considera que no existen indicios de deterioro en las operaciones de la empresa.

#### **2.9 Impuesto a la renta**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto a la renta corriente.

El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

##### **Impuesto a la renta corriente**

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

**TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

- (i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

**2.10 Beneficios a empleados**

**Beneficios de corto plazo:** Se registran en un rubro específico o en el rubro de beneficios sociales del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta en función de la labor de la persona beneficiaria de este beneficio.
- (ii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iii) Décimos tercer y cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

**2.11 Distribución de dividendos**

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía se deduce del patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los dividendos se aprueban por los accionistas de la Compañía.

**2.12 Reservas**

Legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiarse por lo menos el 5% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 20% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

Facultativa

Corresponde a apropiaciones de las utilidades de años anteriores y es de libre disponibilidad, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

**2.13 Resultados acumulados**

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de

## **TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

### **NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)**

Socios y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son distribuidas o destinadas a reservas, mientras que las pérdidas se mantienen en Resultados acumulados o se compensan con la Reserva legal, Reserva de capital u otras reservas y cuentas patrimoniales de libre disposición de los socios.

#### Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF –

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las “NIIF”, que generaron un saldo acreedor éste sólo podrá ser capitalizados en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

#### **2.14 Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la venta de los productos en el curso normal de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones, rebajas y descuentos otorgados.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando la Compañía hace la entrega de sus productos al comprador, la cobranza de las cuentas por cobrar correspondiente está razonablemente asegurada y, en consecuencia, transfiere los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantienen el derecho a disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

#### **2.15 Costos y Gastos**

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la base contable de acumulación (devengo) descritos en la Sección 2 de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

### **3. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS**

#### **3.1 Factores de riesgo financiero**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (que comprenden los riesgos de precio y tasa de interés), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía; además, se encamina a que las actividades con riesgo financiero de la Compañía estén sujetas a políticas y procedimientos de identificación, medición y control.

## TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 (Expresado en dólares estadounidenses)

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los altos directivos de la Compañía. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, administrados por los funcionarios de la Compañía, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer a los socios medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

#### (a) *Riesgos de mercado*

##### Riesgo de tasa de interés

Debido a que la Compañía no registra pasivos que generen intereses a tasas variables, no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de afectivo.

Cabe recalcar que las corrientes internacionales de capital constituyen un aspecto importante de la actual globalización. La integración de las naciones a los mercados financieros internacionales, especialmente durante la década reciente, creció de forma acelerada bajo las pautas del nuevo esquema de financiamiento internacional, mismo que ha quedado definido en lo fundamental por la tendencia generalizada a la bursatilización de las transacciones financieras. La apertura de los mercados financieros en el mundo genera no solamente opciones internas sino alternativas externas competitivas. Sin embargo si bien se han presentado ciertas crisis financieras en el mundo, las mismas afortunadamente no han impactado de manera significativa al Ecuador, primero debido a que el precio del petróleo ha ido en baja, generando menores ingresos al estado ecuatoriano; no obstante, las recaudaciones impositivas han tenido cifras bastante importantes, esta situación ha generado liquidez en el estado y eso se transforma en circulante en los mercados, por lo tanto mayor liquidez en todas las instituciones financieras tanto de primer como de segundo piso.

Así mismo existe un gran apalancamiento que se tiene por parte de proveedores (compañías relacionadas) y que se dan en virtud a las buenas relaciones que la empresa mantiene con ellos, consiguiendo plazos variados que permiten acoplar sus pagos a los procesos que la empresa tiene.

Todo esto blindado a que se conoce que en mercados emergentes donde las crisis financieras mundiales no llegan a golpear de manera directa, el sector de consumo masivo son los últimos en ser afectados.

##### Riesgo de precio

La exposición a la variación de precios de la Compañía está relacionada con el componente de gravámenes en importaciones y la política del Gobierno Central que incrementa gradualmente los mismos, adicionalmente se encuentra la exposición a los precios de la competencia con productos provenientes principalmente del Asia a valores menores a los de otros mercados internacionales. Los impuestos podrían llegar a convertirse en un componente importante del costo de los productos para la venta. Esta circunstancia es medida constantemente por el Director General de la Compañía, a fin de determinar la estructura de precios adecuada. Sin embargo, dadas las circunstancias actuales, la

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Administración considera que el riesgo de precio es bajo puesto que no se prevén cambios en las políticas gubernamentales.

**(b) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, instrumentos financieros y depósitos en bancos e instituciones financieras, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de los documentos y cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos e inversiones financieras, la Compañía únicamente realiza operaciones con instituciones financieras que cuenten con una calificación de riesgo adecuada y superior dentro del mercado financiero. Adicionalmente, la Compañía ha determinado cupos y tipos de transacciones por cada institución financiera.

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones:

<u>Entidad financiera</u>	<u>Calificación (1)</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco Guayaquil	AAA/AAA	AAA/AAA-

(1) Datos disponibles al 31 de diciembre del 2018. Fuente: Superintendencia de Bancos.

Respecto a sus clientes las políticas de crédito de la Compañía están íntimamente relacionadas con el nivel de riesgo que está dispuesta a aceptar en el curso normal de los negocios.

La diversificación de las cuentas por cobrar comerciales y límites individuales de crédito son procedimientos adoptados para minimizar problemas de recuperación de estos activos que están alcanzados por este tipo de riesgos. La Compañía no tiene una concentración de riesgos crediticios en el caso de cuentas por cobrar comerciales.

El riesgo de crédito por su naturaleza, es un riesgo inherente, que si se controla nunca desaparece, esto por la falta de pago de facturas o pago fuera de tiempo de las mismas.

**(c) Riesgo de liquidez**

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un período de doce meses.

## TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.

### NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en dólares estadounidenses)

La política para el manejo del riesgo de liquidez involucra el mantenimiento de nivel de efectivo y equivalentes de efectivo de seguridad y acceso inmediato a recursos. Por tanto la Compañía mantiene índices de liquidez para cubrir eventuales pasivos inmediatos con saldos relacionados a proveedores y otros con antigüedad menor a un año.

La Compañía durante el año 2018 Y 2017 concentraron su apalancamiento netamente con proveedores (compañías relacionadas) y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de venta de productos que la Compañía mantiene.

Adicionalmente el cuadro a continuación analiza los pasivos financieros no derivados de la Compañía remanentes a la fecha del estado de situación financiera hasta la fecha de su vencimiento. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados:

	Menos de 1 año
<b>Al 31 de diciembre de 2018</b>	
Cuentas por pagar proveedores	35.793
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1.796.658
<b>Al 31 de diciembre de 2017</b>	
Cuentas por pagar proveedores	21.483
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	1.735.869

### 3.2 Administración del riesgo de capital

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus socios, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo del capital.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja la Compañía se administra el riesgo de capital tomando en consideración los siguientes puntos:

- Se trazan horizontes de retorno de capital de corto (menores a 1 año), mediano (entre 1 y 3 años) y largo (más de 3 años) plazo que permita analizar el mayor valor económico a la Compañía.
- Se parte de la identidad que relaciona al retorno de capital con los retornos de activos y pasivos.
- El retorno de capital se reduce a una combinación lineal de retornos de instrumentos financieros que permite enfocar los esfuerzos de la Compañía en los productos más rentables.

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Adicionalmente, consistente con el comercio, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo cuentas por pagar comerciales y compañías relacionadas) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2018 y de 2017 fueron los siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar proveedores	35.793	21.483
Cuentas por pagar compañías relacionadas	<u>1.796.658</u>	<u>1.735.869</u>
	1.832.451	1.757.352
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>(5.504)</u>	<u>(72)</u>
Deuda neta	<u>1.826.947</u>	<u>1.757.280</u>
Total patrimonio neto	<u>289.111</u>	<u>289.111</u>
Capital total	<u>1.537.836</u>	<u>1.468.169</u>
<b>Ratio de apalancamiento</b>	<b><u>119%</u></b>	<b><u>120%</u></b>

**4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- (a) Vida útil de la Propiedad y Equipos: Los cambios en circunstancias, tales como avances tecnológicos, cambios en el uso planificado, podrían hacer que la vida útil fuera diferente de las estimaciones realizadas. Las estimaciones se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año. Ver Nota 2.7.

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (b) Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos no financieros se evalúa con base en las políticas y lineamientos descritos en la Nota 2.8.

**5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS**

**5.1 Categorías de instrumentos financieros**

A continuación se presentan los valores libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	<u>Corriente</u>	<u>Corriente</u>
<b>Activos financieros medidos al costo</b>		
Efectivo y equivalentes de efectivo (Véase Nota 6)	5.504	72
<b>Activos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Cuentas por cobrar clientes	-	50.168
Cuentas por cobrar relacionadas	-	7.672
<b>Total activos financieros</b>	<u>5.504</u>	<u>57.912</u>
<b>Pasivos financieros medidos al costo amortizado</b>		
Proveedores (Véase Nota 7)	35.793	21.483
Compañías relacionadas (Véase Nota 12)	1.796.658	1.735.784
<b>Total pasivos financieros</b>	<u>1.832.451</u>	<u>1.757.267</u>

**5.2 Valor razonable de instrumentos financieros**

El valor en libros de cuentas por cobrar corrientes, efectivo y equivalentes de efectivo, y otras cuentas por cobrar y pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de estos instrumentos.

**6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	99	72
Bancos (1)	5.404	-
	<u>5.503</u>	<u>72</u>

- (1) Al 31 de diciembre del 2018 Y 2017 corresponde principalmente a dinero de libre disponibilidad en el Banco Guayaquil S.A.

**TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**  
(Expresado en dólares estadounidenses)

**7. ANTICIPO A PROVEEDORES**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo a proveedores (1)	<u>88.420</u>	<u>84.902</u>

(1) Corresponde principalmente a desembolsos para el pago por los bienes y/o servicios antes de que se obtenga el derecho de acceso a los mismos. En ambos casos, se espera recibir los bienes y/o servicios dentro de doce meses. Por la naturaleza de las transacciones éstos activos no califican como activos intangibles ni diferidos.

**8. INVENTARIOS**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Villa 1	175.012	150.778
Villa 4	154.838	130.604
Villa 5	239.176	214.942
Villa 6	191.299	167.065
Villa 7	239.176	214.942
Otras	<u>168.512</u>	<u>167.390</u>
	<u>1.168.013</u>	<u>1.045.721</u>

Los saldos representan las existencias al cierre del periodo de los inmuebles que están disponibles para la venta de acuerdo al giro normal del negocio los mismos que sufrieron adiciones y mejoras hasta dejarlos listos para la venta lo que dio como resultado un incremento en los costos de los mismos, estos bienes están certificadas por la Compañía mediante constatación física.

**9. PROPIEDAD Y EQUIPO**

El movimiento y los saldos de las propiedades, planta y equipo se presentan a continuación:

(Véase página siguiente)

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Descripción</u>	<u>Terrenos</u>	<u>Edificios</u>	<u>Muebles y enseres</u>	<u>Equipo de computación</u>	<u>Maquinaria y equipo</u>	<u>Total</u>
<b>Al 1 de enero del 2017</b>						
Costo	153.103	854.180	1560	1592	264	1.010.699
Depreciación acumulada	-	(114.476)	-	-	-	(114.476)
Valor en libros	<u>153.103</u>	<u>739.704</u>	<u>1560</u>	<u>1592</u>	<u>264</u>	<u>896.223</u>
<b>Movimiento 2017</b>						
Adiciones	(4.009)	-	5.878	97	-116	1.850
Depreciación	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2017	<u>149.094</u>	<u>739.704</u>	<u>7.438</u>	<u>1.689</u>	<u>148</u>	<u>898.073</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2017</b>						
Costo	149.094	854.180	7.438	1.689	148	1.012.549
Depreciación acumulada	-	(114.476)	-	-	-	(114.476)
Valor en libros	<u>149.094</u>	<u>739.704</u>	<u>7.438</u>	<u>1.689</u>	<u>148</u>	<u>898.073</u>
<b>Movimiento 2018</b>						
Adiciones	-	-	3.150	-	1.011	4.161
Depreciación	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	<u>149.094</u>	<u>739.704</u>	<u>10.588</u>	<u>1.689</u>	<u>1.159</u>	<u>902.234</u>
<b>Al 31 de diciembre del 2018</b>						
Costo	149.094	854.180	10.588	1.689	1.159	1.016.710
Depreciación acumulada	-	(114.476)	-	-	-	(114.476)
Valor en libros	<u>149.094</u>	<u>739.704</u>	<u>10.588</u>	<u>1.689</u>	<u>1.159</u>	<u>902.234</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 la Compañía no mantiene propiedades de inversión entregadas en garantía.

**10. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR PAGAR – PROVEEDORES**

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores locales (1)	11.687	19.428
Otras cuentas por pagar	24.106	2.055
	<u>35.793</u>	<u>21.483</u>

(1) Corresponde principalmente a valores pendiente por pagar a proveedores como US\$3.941; Plangesco Cía. Ltda. US\$2.579 y Acinpep S.A. Aconfin US\$2.200.

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**11. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑIAS Y PARTES RELACIONADAS**

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el año 2018 Y 2017 con compañías y partes relacionadas y los saldos al 31 de diciembre de cada año. Se incluye bajo la denominación de compañías relacionadas a las compañías con socios comunes o con participación accionaria significativa en la Compañía:

Saldos al 31 de diciembre:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<b><u>Documentos y cuentas por Cobrar</u></b>		
<b><u>Relacionadas</u></b>		
Dayra Reyes	-	7.672
<b><u>Documentos y cuentas por pagar Corto Plazo</u></b>		
<b><u>Relacionadas</u></b>		
Tanusurf S.A.	72.707	43.939
Nanu Inmobiliaria S.A.	29.102	47.146
Dayra Reyes	9.664	-
Daira Levoyer	12.000	-
Roberto Pacheco	3.401	-
	<u>126.874</u>	<u>91.085</u>
<b><u>Documentos y cuentas por pagar Largo Plazo</u></b>		
<b><u>Relacionada</u></b>		
Dayra Reyes	45.000	45.000
<b><u>Accionista</u></b>		
Las Tanusas Holding	<u>1.624.784</u>	<u>1.599.784</u>
	<u>1.796.658</u>	<u>1.735.869</u>

Los saldos por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses. Las transacciones con estas compañías relacionadas son equiparables a las realizadas con terceros.

**12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO**

**(a) Situación Fiscal**

La Compañía no ha sido fiscalizada hasta la presente fecha. Los años 2015 a 2018 se encuentran abiertos a revisión fiscal por parte de las autoridades correspondientes.

**TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en dólares estadounidenses)**

**(b) Conciliación del resultado contable-tributario**

El impuesto a la renta de los años 2018 Y 2017 se determinó como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	-	1.667
Menos: Participación laboral	-	-
Utilidad antes de impuestos	<u>-</u>	<u>1.667</u>
Más: Gastos no deducibles	-	915
Base imponible total	<u>-</u>	<u>2.582</u>
Tasa de impuesto a la renta	0%	22%
Impuesto a la renta corriente causado	<u>-</u>	<u>568</u>

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 22% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

La normativa vigente establece el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", el cual en caso de que sea mayor que el impuesto a la renta causado se convertirá en el impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, en limitadas circunstancias descritas en la norma que rige este anticipo.

**13. ANTICIPO A CLIENTES A LARGO PLAZO**

Su composición al 31 de diciembre del 2018 Y 2017, es la siguiente:

Composición:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Clientes (1)	<u>51.068</u>	<u>51.068</u>

(1) Corresponde al valor proporcionado por la Sra. Renata Vasconez por la compra de una villa.

**14. CAPITAL SOCIAL**

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 Y 2017 comprende 8.00 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1,00 cada una y está conformado de la siguiente manera:

(Véase página siguiente)

**TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.**

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS  
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Nombre</u>	<u>Nacionalidad</u>	<u>Acciones</u>	<u>%</u>
Bouquet-Roldan Crespo Bernardo Ernesto	Chile	1	0.13%
Las Tanusas Holding LTD	Islas Virgenes Britanicas	799	99.88%
		<u>800</u>	<u>100%</u>

**15. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se han revelado en los mismos y que ameriten mayor exposición.



Ing. Dayra Isabel Reyes Levoyer  
Gerente General



C.P.A. Eugenia Monserrate Meza Valdiviezo  
Contador