

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Constitución y operaciones

La Compañía fue constituida el 06 de mayo del 2015 en la ciudad de Jipijapa e inscrita en el Registro Mercantil el 31 de julio del mismo año.

La actividad principal es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Para el desarrollo de su actividad la Compañía mantiene su oficina matriz ubicada en el Cantón Jipijapa, Parroquia Puerto Cayo, Recinto La Boca, Ruta del Spondylus.

1.2 Situación financiera del País

Si bien la economía ecuatoriana mejoró su desempeño durante los años 2019 y 2018, aún continúa en proceso de recuperación, dada la inestabilidad de los precios del petróleo, los bajos niveles de inversión, así como el alto endeudamiento del estado y déficit de la caja fiscal, que por ahora se sigue cubriendo con la contratación de deuda adicional.

Ante estas situaciones el Gobierno Ecuatoriano ha implementado varias reformas que pretenden reordenar las finanzas públicas, a través de la eliminación y optimización de ciertos subsidios, la reducción del tamaño del Estado con la fusión de varias entidades estatales y la obtención de financiamiento más conveniente en tasa y plazo con organismos internacionales y gobiernos extranjeros. Así también ha implementado ciertas reformas tributarias y de otra índole, que principalmente buscan fortalecer y fomentar las nuevas inversiones privadas o en alianzas público-privadas para los sectores estratégicos de la economía.

La Administración de la Compañía considera que las situaciones antes indicadas no han originado efectos que ameriten impactos significativos en los estados financieros y las operaciones de la Compañía.

1.3 Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2019, han sido emitidos con la autorización de fecha 16 de junio del 2020 de la Gerencia General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas 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) vigente al 31 de diciembre de 2019 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros.

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los presentes estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 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

A la fecha de emisión de estos estados financieros, no se han publicado nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes.

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

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos nacionales. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

2.5 Activos y pasivos financieros

2.5.1 Clasificación

La Compañía clasifica los instrumentos financieros en las siguientes categorías: "costo amortizado" y "activos financieros a valor razonable". La administración determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía mantuvo activos y pasivos financieros en la categoría de "costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(a) Activos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por cuentas por cobrar a clientes 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) Pasivos financieros al costo amortizado

Representados en el estado de situación financiera por las obligaciones financieras, cuentas por pagar proveedores, compañías relacionadas y otras. 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 solo cuando se convierta en una parte según las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

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

Medición posterior

(a) Activos financieros al costo amortizado:

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 clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por sus clientes por la venta de productos en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en 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 en 90 días, menos la provisión por deterioro correspondiente.
- (ii) Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por la venta de productos.

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son exigibles hasta en 90 días.

(b) Pasivos financieros al costo amortizado

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) Cuentas por pagar 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 préstamos recibidos para la operación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses.

2.5.3 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de cuentas por cobrar 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.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía no mantiene provisiones por deterioro de sus cuentas por cobrar.

Si, en un periodo posterior, el monto de la pérdida por deterioro disminuye y, dicha disminución se relaciona objetivamente a un evento que haya ocurrido después de que se reconoció dicho deterioro, se reconoce en el estado de resultados integrales la reversión de la pérdida previamente reconocida.

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.

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019
(Expresado en dólares estadounidenses)**

2.5.5 Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto a la salida de divisas. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

2.5.6 Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto de realización el que resulte menor. El costo de los productos terminados comprende el costo de adquisición, gastos de importación y otros costos incurridos para dejar los productos en las ubicaciones y condiciones necesarias para su venta, netos de descuentos atribuibles a los inventarios.

El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados para terminar su producción y los necesarios para llevar a cabo la venta.

2.6 Propiedades y Equipos

Las propiedades y equipos se muestran al costo histórico menos las pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en los resultados integrales cuando son incurridos. El monto neto de propiedad y equipo no excede su valor de utilización económica.

El valor de la propiedad y los 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 terrenos no se deprecian. 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 equipos de oficinas	10 años
Maquinarias y equipos	10 años
Equipos de computación	3 años
Instalaciones	10 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.	

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(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 2019 la Compañía no ha efectuado construcciones de activos calificables.

2.7 Deterioro de activos no financieros (Propiedades y equipos)

Los activos sujetos a depreciación (propiedades 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). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

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 2019 y 2018 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

2.8 Impuesto a la renta corriente y diferido

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.

- (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.
- (ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF para PYMES. El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera y que se espera serán aplicables cuando el

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

impuesto a la renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

- (i) las diferencias temporarias deducibles;
- (ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
- (iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

Los impuestos a la renta diferidos activos sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF, por el rubro de jubilación patronal y desahucio.

2.9 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.

Beneficios de largo plazo (Provisiones de jubilación patronal y desahucio):

La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente de acuerdo a las leyes vigentes, en los

TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconoce con cargo a los costos y gastos (resultados integrales) del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual se determina descontando los flujos de salida de efectivo estimados usando la tasa anual de descuento del 10% (2018:7,72%) equivalente a la tasa promedio de los bonos del mercado ecuatoriano que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados y que tienen términos que se aproximan a los términos de las obligaciones por pensiones hasta su vencimiento.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Los costos de los servicios prestados se reconocen inmediatamente en resultados del año. Al cierre del año las provisiones cubren a todos los trabajadores que se encontraban trabajando para la Compañía.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a otros resultados integrales a partir del 1 de enero del 2018.

2.10 Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de lo cobrado o por cobrar por la facturación de la venta de materiales y artículos de pesca, 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 del servicio 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.

2.11 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).

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

La administración de riesgos está bajo la responsabilidad de los accionistas 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 accionistas 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 efectivo.

(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, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

Respecto al riesgo de crédito asociado con los saldos de depósitos, 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>2019</u>	<u>2018</u>
Banco Pichincha C.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-
Banco Internacional S.A.	AAA- / AAA-	AAA- / AAA-

(1) Datos disponibles al 30 de septiembre del 2019. Fuente: Superintendencia de Bancos.

TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 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.

(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.

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 2019 y 2018, concentró su apalancamiento netamente con partes relacionadas y proveedores y mantiene plazos que permiten acoplar sus pagos al proceso de servicios prestados que la Compañía mantiene.

Continuando con el modelo de negocio y factibilidad interno que maneja se maneja internamente se administra la liquidez tomando en consideración el siguientes puntos:

- Elaboración y análisis mensual de indicadores que permitan evaluar la gestión en determinados procesos.

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 accionistas, beneficios a otros grupos de interés y mantener una estructura de capital óptimo para reducir el costo del capital.

Adicionalmente, consistente con la industria, 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 2019 y de 2018 fueron los siguientes:

(Véase página siguiente)

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar a proveedores	26.635	35.793
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	2.057.119	1.796.658
	<u>2.083.754</u>	<u>1.832.451</u>
Menos: Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>62.686</u>	<u>(5.504)</u>
Deuda neta	2.146.440	1.826.947
Total patrimonio neto	3.230.961	289.111
Capital total	5.377.401	2.116.058
Ratio de apalancamiento	40%	86%

Las principales fuente de apalancamiento son sus compañías relacionadas.

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 2.6.

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:

(Véase página siguiente)

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u> <u>Corriente</u> <u>US\$</u>	<u>2018</u> <u>Corriente</u> <u>US\$</u>
Activos financieros medidos al costo amortizado		
Efectivo y equivalentes de efectivo	62.686	5.504
Cuentas por cobrar clientes	1.375	-
Cuentas por cobrar a compañías y partes relacionadas	<u>126.809</u>	<u>60.000</u>
Total activos financieros	<u>190.870</u>	<u>65.504</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado		
Cuentas por pagar proveedores	26.635	35.793
Cuentas por pagar a compañías relacionadas	<u>58.166</u>	<u>126.874</u>
Total pasivos financieros	<u>84.801</u>	<u>162.667</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>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	326	99
Bancos (1)	<u>62.360</u>	<u>5.404</u>
	<u>62.686</u>	<u>5.503</u>

(1) Corresponde a dinero de libre disponibilidad en el Banco Pichincha C.A.; Banco Internacional S.A.

7. ANTICIPOS A PROVEEDORES

Composición:

(Véase página siguiente)

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Castro García Beder Vicente	5.642	-
Delgado Castillo Pedro	3.041	2.100
Edesa S.A.	5.286	-
Holguín Holguín Manuel de la Cruz	6.000	-
Isaba S.A.	13.000	-
Mizobe Alcívar Jonathan Ramiro	3.040	-
Pilay Zambrani Olier Jovanny	10.120	-
Zambrano Rodríguez Washington Rodrigo	5.000	-
Briones Santana Alexi Fernando	-	2.060
Demera Castillo Pedro	-	1.125
Leticia San Pedro	-	1.200
Mero Loo Leonor Monserrate	-	1.350
Reyes Villamar Francisco Luis	-	11.459
Velázquez Julio Miguel	-	1.126
Otros menores	16.435	8.000
	<u>67.564</u>	<u>28.420</u>

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>2019</u>	<u>2018</u>
Suministros y materiales	2.304	-
Inventario disponible para la venta (1)	<u>1.827.101</u>	<u>1.168.013</u>
	<u>1.829.405</u>	<u>1.168.013</u>

Los inventarios disponible para la venta se componen como se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Lote SF1	354.801	-
Villa 1	100.250	175.012
Villa 4	157.053	154.838
Villa 5	262.953	239.176
Villa 6	117.193	191.299
Villa 7	243.827	239.176
Edificio	338.496	-
Otras	<u>252.528</u>	<u>168.512</u>
	<u>1.827.101</u>	<u>1.168.013</u>

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

9. PROPIEDADES Y EQUIPOS

Descripción	Terrenos	Edificios	Muebles y equipos de oficina	Equipos de computación	Maquinaria y equipos	Instalaciones	Total
Al 1 de enero del 2018							
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>-</u>	<u>898.073</u>
Movimiento 2018							
Adiciones	-	-	3.150	-	1.011	-	4.161
Depreciación	-	-	-	-	-	-	-
Valor en libros al 31 de diciembre del 2018	-	-	<u>3.150</u>	-	<u>1.011</u>	-	<u>902.234</u>
Al 31 de diciembre del 2018							
Costo	149.094	854.180	10.588	1.689	1.569	-	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>1.569</u>	<u>-</u>	<u>902.234</u>
Movimiento 2019							
Adiciones (1)	-	-	5.522	5.234	2.516	3.600	16.872
Adiciones por reevaluación de activos	2.680.760	223.906	-	-	-	-	2.904.666
Ajustes y/o reclasificaciones de depreciación	-	(128.827)	(1.495)	(1.250)	(97)	-	(131.069)
Depreciación (3)	-	(53.904)	(1.893)	(1.328)	(212)	(160)	(56.817)
Valor en libros al 31 de diciembre del 2019	<u>2.680.760</u>	<u>4.1876</u>	<u>2.834</u>	<u>2.656</u>	<u>2.307</u>	<u>3.420</u>	<u>3.835.286</u>
Al 31 de diciembre del 2019							
Costo	2.829.254	1.078.086	16.110	6.923	3.675	3.600	3.937.648
Depreciación acumulada	-	(296.507)	(2.688)	(2.578)	(409)	(160)	(302.362)
Valor en libros	<u>2.829.254</u>	<u>781.579</u>	<u>13.422</u>	<u>4.345</u>	<u>3.266</u>	<u>3.420</u>	<u>3.835.286</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, no existen gravámenes ni restricciones sobre las propiedades y equipos.

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROVEEDORES

Composición:

	2019	2018
Proveedores locales	8.582	11.687
Otras cuentas por pagar (1)	18.053	24.106
	<u>26.635</u>	<u>35.793</u>

- (1) Corresponde principalmente a cuentas por pagar a Myriam Bakhoun por US\$17.000 por concepto de asesoría financiera.

11. SALDOS CON ENTIDADES Y PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante los años 2019 y 2018 con compañías y partes relacionadas. Se incluye bajo la denominación de compañías y partes relacionadas a: i) las personas naturales o jurídicas (compañías) que directamente o indirectamente controlan o son controladas por la Compañía, tienen control conjunto o influencia significativa (asociadas) y ii) personal clave de la gerencia o administración.

(a) Saldos al 31 de diciembre:

	Relación	Transacción	2019	2018
<u>Cuentas por cobrar</u>				
Dayra Reyes Levoyer	Relacionadas	Comercial	84.454	60.000
Nanu Inmobiliaria S.A.	Relacionadas	Comercial	38.645	-
Fundacion Amor 7.8	Relacionadas	Comercial	3.226	-
Rodrigo Pacheco Erazo	Relacionadas	Comercial	2.484	-
Total por cobrar			<u>128.809</u>	<u>60.000</u>
<u>Cuentas por pagar corto plazo</u>				
Tanusurf S.A.	Relacionadas	Préstamo	50.241	72.707
Nanu Inmobiliaria S.A.	Relacionadas	Comercial	-	29.102
Dayra Reyes Levoyer	Relacionadas	Préstamo	7.925	21.664
Roberto Pacheco	Relacionadas	Comercial	-	3.401
			<u>58.166</u>	<u>126.874</u>
<u>Cuentas por pagar largo plazo</u>				
Las Tanusas Holding	Accionistas	Comercial	1.953.953	1.624.784
Dayra Reyes Levoyer	Relacionadas	Préstamo	45.000	45.000
			<u>1.998.953</u>	<u>1.669.784</u>
Total por pagar			<u>2.057.119</u>	<u>1.796.658</u>

Los saldos por cobrar y por pagar a compañías relacionadas y accionistas no devengan intereses y tienen plazos de cobro y/o pago menor a 90 días. Las transacciones con estas compañías relacionadas no son equiparables a las realizadas con terceros.

TALIAATELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

12. IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE Y DIFERIDO

(a) Situación Fiscal

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2017 al 2019 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

(b) Conciliación del resultado contable-tributario

El impuesto a la renta de los años 2019 y 2018 se determinó como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de participación laboral e impuestos	(84.568)	-
Menos: Participación laboral	-	-
Utilidad antes de impuestos	<u>(84.568)</u>	<u>-</u>
Más: gastos no deducibles (1)	<u>5.066</u>	<u>-</u>
Total base imponible total de Impuesto a la Renta	<u>(79.502)</u>	<u>-</u>
Tasa de impuesto a la renta	<u>22%</u>	<u>22%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta determinado	<u>-</u>	<u>-</u>

(1) Al 31 de diciembre del 2019 corresponde principalmente a US\$5.066 por interés y contribuciones.

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 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por contribuyente siempre y cuando se cumplan las siguientes condiciones:

- Deben ser exportadores habituales, dedicarse a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y las compañías de turismo receptivo.

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)**(c) Impuesto por recuperar y pagar**

Composición:

	2019	2018
<u>Impuestos por recuperar:</u>		
Anticipo de impuesto a la renta	284	284
Crédito tributario de IVA	69.935	-
Crédito tributario retenciones de IVA	96	-
Crédito tributario por retenciones en la fuente	51	-
Crédito tributario del IR	-	27.085
	<u>70.366</u>	<u>27.369</u>
	2019	2018
<u>Impuestos por pagar:</u>		
Retenciones a la renta de impuesto a la renta	3.257	8.912
Impuesto al valor agregado IVA y retenciones	6.194	-
	<u>9.451</u>	<u>8.912</u>

(d) Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas, Mediante Resolución No. NAC-DGERCGC15-00000455 publicada en el segundo suplemento del RO. 511 del viernes 29 de mayo del 2015 solicitó se prepare y remita por parte de la empresa un Informe Integral de Precios de Transferencia y un Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, entre otros, para aquellas compañías que hayan tenido operaciones con partes relacionadas domiciliadas en el exterior en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$15.000.000 (Anexo e Informe) o US\$3.000.000 (Anexo). En la referida Resolución se establece además las operaciones que no deben contemplarse para el análisis del Anexo e Informe Integral de Precios de Transferencia y se menciona que no sumarán los montos de operaciones con partes que sean relacionadas únicamente por proporción de transacciones.

La Administración de la Compañía ha concluido que no existen impactos sobre la provisión de impuesto a la renta corriente para los años 2019 y 2018, considerando que las transacciones mantenidas con Compañías y partes relacionadas locales y del exterior cumplen con el principio de plena competencia. Además la Compañía no ha efectuado durante los años 2019 y 2018 operaciones que superen los montos establecidos para elaborar el informe y el anexo de operaciones con partes relacionadas.

TALIATELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

(e) Otros aspectos

Otros asuntos – Reformas Tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la "Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria" en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de impuesto a la Renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la Renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronales o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS****AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

La administración de la Compañía, luego del análisis efectuado no esperan efectos significativos en sus operaciones.

13. ANICIPO DE CLIENTES

Composición:

	2019	2018
Anticipo de clientes (1)	<u>479.074</u>	<u>51.068</u>
	<u>479.074</u>	<u>51.068</u>

Los anticipos de clientes se componen como se detalla a continuación:

	2019	2018
Renata Vasconez	51.068	51.068
Felipe Gonzalez	80.000	-
Griselda Rivadeneira	28.625	-
Carla Pinto	56.000	-
Eugenia Meza	27.129	-
Andree Azzi	6.000	-
Brooke Conway	71.400	-
Goria Galleguer	155.852	-
Michael Patrick Donelan	<u>3.000</u>	<u>-</u>
	<u>479.074</u>	<u>51.068</u>

14. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 y 2018 comprende 800 acciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US\$1 cada una y está conformado de la siguiente manera:

Nombre	Nacionalidad	Acciones	%
Bouquet Roldan Crespo Bernardo Ernesto	Chile	1	0,1%
	Islas Vírgenes		
	Británicas	<u>799</u>	<u>99,9%</u>
Las Tanusas Holding Ltd.		<u>800</u>	<u>100,0%</u>

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

**NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

15. RESERVA LEGAL Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva legal

De acuerdo con la legislación vigente, la Compañía debe apropiar por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

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 Accionistas 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 accionistas.

16. COSTO DE VENTAS Y GASTOS ADMINISTRATIVOS

Composición:

2019:

<u>Descripción</u>	Gastos de	Gastos	<u>Total</u>
	<u>administración</u>	<u>financiero</u> <u>s</u>	
Sueldos y salarios	6.000	-	6.000
Beneficios sociales	1.349	-	1.349
Combustible y lubricantes	666	-	666
Cursos y capacitaciones	163	-	163
Honorarios profesionales	6.854	-	6.854
Mantenimiento y Reparaciones	296	-	296
Uniformes	1.515	-	1.515
Suministros y materiales	658	-	658
Movilizaciones	809	-	809
Impuestos, contribuciones y otros	3.614	-	3.614
Depreciaciones	56.817	-	56.817
Intereses y comisiones bancarias	-	238	238
Otros	252	-	252
Otros gastos menores	271	-	271
	<u>79.264</u>	<u>238</u>	<u>79.502</u>

TALIA TELI INMOBILIARIA S.A.

NOTAS DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. EVENTOS SUBSECUENTES

A finales del 2019, surgieron noticias de China sobre una enfermedad (Covid-19) infecciosa causadas por un nuevo virus (Coronavirus). Tanto este nuevo virus como la enfermedad que provoca eran desconocidos antes de que estallara el brote en Wuhan (China) en diciembre de 2019.

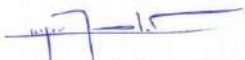
La situación al final del año era que un número limitado de casos de un virus desconocido habían sido reportados. Con fecha 11 de Marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud (OMS) declaró como "pandemia global" al brote de coronavirus (Covid-19). Actualmente la COVID-19 es una pandemia que afecta a muchos países de todo el mundo.

Dados los efectos sanitarios de esta pandemia, el Gobierno del Ecuador se encuentra adoptando medidas tendientes a evitar su propagación, en todos los sectores se han logrado efectuar acciones desde económicas, tributarias, sociales e inclusive hasta de movilización, encaminando con ello a mantener prioritariamente la salud de los ecuatorianos, conservar las plazas de trabajo y minimizar los efectos de la caída de la economía.

En el mercado que se desenvuelve Taliatei Inmobiliaria S.A. Venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, teniendo un impacto directamente en los ingresos de la Compañía a través de este confinamiento de la cuarentena en los meses subsiguientes del mes de marzo, abril, mayo.

Por lo que la empresa ha intentado mantenerse a flote comercial sin necesidad realizar préstamos a instituciones financieras para poder cubrir los pagos a proveedores; y así evitar deudas futuras que generen intereses a corto y largo plazo, lo que ha ocasionado una disminución financiera en el presupuesto de la Compañía, por el periodo 2020, esperando que la economía y las ventas mejoren en este segundo semestre del periodo ejecutando planes de acciones comerciales.

Entre el 31 de diciembre del 2019 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
Representante Legal


C.P.A. Eugenia Meza Valdiviezo
Contadora General

