

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

1. Entidad que Informa

NITLAN S.A., en adelante “la Compañía” fue constituida bajo las leyes de la República del Ecuador en la ciudad de Guayaquil, provincia del Guayas, mediante escritura pública del 14 de octubre de 2008 e inscrita en el Registro Mercantil el 6 de noviembre del mismo año. La escritura de constitución abarca un amplio objeto social siendo actualmente su principal actividad la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Mediante Resolución No. SCVS.INC.DNASD.SD.2017.2196 del 5 de julio del 2017 la Compañía fue notificada su inactividad, la misma que fue resuelta satisfactoriamente mediante Resolución SCVS.INC.DNASD.SD.00022462 el 8 de noviembre del 2017.

Las actividades principales de la Compañía son desarrolladas en la ciudad de Guayaquil en las oficinas administrativas ubicadas en la calle Dr. Elías Muñoz Vicuña, Solar 20.

2. Bases de Preparación

a) Declaración de cumplimiento

Los estados financieros de **NITLAN S.A.**, al 31 de diciembre del 2018, han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB por sus siglas en inglés), las que han sido adoptadas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan, salvo indicación en contrario.

Los estados financieros terminados el 31 de diciembre del 2018 han sido autorizados por la gerencia general y serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en los plazos establecidos por Ley.

b) Base de medición

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico. El costo histórico se basa generalmente en el valor razonable de la contraprestación otorgada a cambio de bienes y servicios.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de la Compañía se valoran utilizando la moneda del entorno económico en que la entidad opera. La moneda funcional de la Compañía es el dólar de los Estados Unidos de América (US\$) que constituye, además, la moneda de presentación de los estados financieros. La República del Ecuador no emite papel moneda propio y en su lugar se utiliza el dólar de los Estados Unidos de América como moneda de curso legal.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

2. Bases de Preparación (Continuación)

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las NIIF para Pymes, requiere que la Administración de la Compañía efectúe ciertas estimaciones, juicios y supuestos que pueden afectar la aplicación de las políticas contables y los importes registrados de los activos, pasivos, ingresos y gastos. La Administración, basada en la experiencia histórica en la preparación de estados financieros, considera que ninguno de los juicios utilizados en las políticas contables tiene un efecto importante o material sobre los estados financieros adjuntos.

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad

a) Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

La Compañía clasifica los saldos de sus activos corrientes y no corrientes y de sus pasivos corrientes y no corrientes, como categorías separadas en su estado de situación financiera, en función de su vencimiento. Un activo y un pasivo es considerado corriente cuando el vencimiento de su realización o liquidación está dentro de los doce meses siguientes después del período sobre el que se informa, y dentro del ciclo norma de la operación de la Compañía. Todos los demás activos y pasivos que no cumplan estas condiciones se clasifican como no corrientes.

b) Instrumentos financieros básicos

Los instrumentos financieros son contratos que dan lugar simultáneamente, a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o un instrumento de capital en otra. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden únicamente a instrumentos financieros básicos, tales como:

- Efectivo y equivalentes al efectivo
- Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar
- Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el efectivo en caja, y depósitos a la vista en bancos. Para propósitos del flujo de efectivo, los sobregiros bancarios forman parte integrante de la gestión del efectivo de la entidad, por consiguiente se incluyen como componente del efectivo y equivalente de efectivo. En el estado de situación financiera, los sobregiros de existir se clasifican como otros pasivos financieros en el pasivo corriente.

Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Las ventas de productos se realizan con condiciones de crédito normales, y los valores de las cuentas por cobrar no tienen intereses. Se miden inicialmente a su precio de

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

transacción que es el precio de la factura. Cuando el plazo de pago se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Al final de cada periodo sobre el que se informa, los valores en libros de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar se revisan para determinar si existe alguna evidencia objetiva de que no vayan a ser recuperables. Si es así, se reconoce inmediatamente en resultados una pérdida por deterioro del valor.

Acreeedores comerciales y otras cuentas por pagar

Los acreedores comerciales y otras cuentas por pagar son obligaciones basadas en condiciones de crédito normales y no generan intereses. Se miden al importe no descontado del efectivo o de otra contraprestación que se espera pagar, a menos que el acuerdo constituya, efectivamente, una transacción de financiación. Si el acuerdo constituye una transacción de financiación, la entidad medirá el instrumento de deuda al valor presente de los pagos futuros descontados a una tasa de interés de mercado para un instrumento de deuda similar determinado en el reconocimiento inicial.

c) Baja de activos y pasivos financieros

Activos financieros: Un activo financiero es dado de baja cuando: (i) expiren o se liquiden los derechos contractuales de recibir flujos de efectivo del activo; (ii) la Compañía transfiera sustancialmente a terceros todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero; o (iii) cuando a pesar de haber conservado algunos riesgos y ventajas inherentes significativos, ha transferido el control del activo a otra parte, con capacidad de venderlo a una tercera parte no relacionada, en este caso la entidad dará de baja en cuentas el activo y reconocerá por cualesquiera de los derechos y obligaciones conservados o creados al momento de la transferencia.

Pasivos financieros: Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se haya extinguido, esto es, cuando la obligación especificada en el contrato haya sido pagada, cancelada o haya expirado.

d) Propiedades de inversión

Las propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, son clasificadas como inversiones inmobiliarias. Las propiedades de inversión cuyo valor razonable no se puede medir de manera confiable sin un costo o esfuerzo desproporcionado, se miden al costo menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro acumulada. El costo de una propiedad de inversión comprende su precio de compra y cualquier gasto directamente atribuible, tal como honorarios legales y de intermediación, impuestos por la transferencia de propiedad y otros costos de transacción. 

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía reconoce las propiedades de inversión como parte de las propiedades, muebles y equipos.

e) Propiedades, muebles y equipos

(i) Reconocimiento y medición

Las propiedades, muebles y equipos se reconocen como activo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros y su costo puede ser determinado de una manera confiable. Las partidas de propiedades, muebles y equipos, se miden al costo de adquisición menos la depreciación acumulada y cualquier pérdida por deterioro del valor acumulada.

El costo de adquisición incluye el precio de compra, así como cualquier costo directamente atribuible para poner al activo en condiciones de operación para su uso destinado.

Un componente de propiedades, muebles y equipos y cualquier parte significativa reconocida inicialmente, se da de baja al momento de su disposición o cuando no se espera obtener beneficios económicos futuros por su uso o disposición. Las ganancias o pérdidas de la venta de un elemento de propiedades, muebles y equipos se determinan comparando los precios de venta con sus valores en libros, y se reconocen netos en el resultado del ejercicio.

(ii) Costos posteriores

Los desembolsos posteriores y renovaciones de importancia se reconocen como activo, cuando es probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos futuros derivados de los mismos y su costo pueda ser valorizado con fiabilidad. El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren.

(iii) Depreciación

La depreciación de los elementos de propiedades, muebles y equipos se calcula sobre el monto depreciable que corresponde al costo del activo. Los elementos de propiedades, muebles y equipos se deprecian desde la fecha que han sido adquiridos o desde la fecha que están en condiciones de ser usados.

La depreciación se reconoce en resultados y se calcula por el método de línea recta con base a las vidas útiles estimadas para cada componente de propiedades, muebles y equipos. De conformidad con la política de la Compañía, no se espera recuperar valor alguno al final de la vida útil estimada de los bienes de propiedades, muebles y equipos, y, en concordancia con esto, no se definen valores residuales.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Las vidas útiles estimadas de propiedades, plantas y equipos, son como sigue:

<u>Cuenta</u>	<u>Años</u>
Edificios	20
Muebles y enseres	<u>10</u>

La vida útil y el método de depreciación se revisan periódicamente para asegurar que el método y el periodo de la depreciación sean consistentes con el patrón previsto de beneficios económicos futuros de las propiedades, muebles y equipos.

f) Deterioro de activos no financieros

Los elementos de edificios, muebles y equipos, son revisados periódicamente para determinar si existe deterioro, cuando se producen circunstancias que indiquen que el valor en libros puede no ser recuperable. De haber indicios de deterioro, la Compañía estima el importe recuperable de los activos y reconoce una pérdida por desvalorización en el estado de ganancias y pérdidas.

El valor recuperable de un activo es el mayor entre su valor razonable menos los gastos de venta y su valor de uso. El valor de uso es el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados que resultarán del uso continuo de un activo así como de su disposición al final de su vida útil. Los importes recuperables se estiman para cada activo o, si no es posible, para la menor unidad generadora de efectivo que haya sido identificada. De existir una disminución de las pérdidas por desvalorización, determinada en años anteriores, se registra un ingreso en el estado de resultados.

La Administración considera que dadas las características de sus activos, no existen indicios de deterioro en el valor según libros de los elementos que conforman los muebles, enseres y equipos.

g) Impuesto a las ganancias

El gasto por el Impuesto a las ganancias se reconoce en la cuenta de pérdidas y ganancias, excepto cuando sea consecuencia de una transacción cuyos resultados se registran directamente en el patrimonio neto, en cuyo supuesto, el impuesto correspondiente también se registra en el patrimonio neto.

(i) Activo y pasivo por impuesto corriente.-

Los activos y / o pasivos por impuestos corrientes comprenden las obligaciones o reclamos a las autoridades fiscales en relación con los periodos de reporte actuales o anteriores que están pendientes de recuperación o pago a la fecha de los estados financieros.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

(ii) Impuesto diferido.-

Los activos y pasivos por impuestos diferidos son los impuestos que la Compañía espera pagar o recuperar en el futuro por las diferencias temporarias entre el valor en libros de los activos y pasivos para propósitos de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades grabables sujetas a impuesto.

Al 31 de diciembre del 2018 los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferidos.

(iii) Gasto de impuesto a la renta.-

El gasto de impuesto a la renta reconocido en el estado de resultados del periodo incluye la suma del impuesto corriente y el movimiento del impuesto diferido para el periodo actual (si lo hubiera).

La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias generadas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. De acuerdo a normativas locales vigentes a la fecha de cierre, cuando el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

h) Provisiones

Las provisiones son pasivos en los que existe incertidumbre acerca de su cuantía o vencimiento. Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera únicamente cuando: (i) es una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, (ii) es probable que se requiera una salida de recursos para liquidar la obligación, y (iii) el importe puede ser estimado de forma fiable.

Un pasivo contingente es toda obligación surgida de hechos pasados cuya existencia quedará confirmada sólo si llegan a ocurrir uno o más sucesos futuros inciertos y que no están bajo el control de la Compañía. Si el desembolso es menos que probable, se revela en las notas a los estados financieros los detalles cualitativos de la situación que originaría el pasivo contingente.

Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, para liquidar la obligación presente teniendo en cuanto los riesgos e incertidumbre que rodean la obligación.

i) Compensaciones de saldos

Sólo se compensan entre sí y, consecuentemente, se presentan en los estados financieros por su importe neto, los saldos deudores y acreedores con origen en

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

transacciones que, contractualmente o por exigencia de una NIIF o norma legal, contemplan la posibilidad de compensación.

j) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos de actividades ordinarias son reconocidos al valor razonable de la contrapartida recibida o por recibir, neta de impuesto al Valor Agregado, devoluciones, descuentos, bonificaciones o rebajas comerciales.

(i) Arrendamientos

Los ingresos por arriendo de inmuebles son reconocidos en resultados, a través del método lineal en función de su devengo durante el plazo del contrato de arrendamiento.

(ii) Bienes

Los ingresos por venta de bienes son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia el Grupo, el producto es entregado al comprador y consecuentemente transfiere, los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad de esos bienes y no mantiene el derecho de disponer de ellos, ni a mantener un control sobre los mismos.

k) Reconocimiento de costos y gastos

Los costos y gastos son reconocidos con base en lo causado o cuando son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

l) Costos financieros

Los costos financieros están compuestos por gastos y comisiones bancarias.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de efectivo y equivalente del efectivo es como sigue:

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	US\$	<u>1,021</u>	1,521
Total	US\$	<u>1,021</u>	<u>1,521</u>

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de efectivo y equivalente de efectivo no tiene restricciones.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cientes	1,800	-
Anticipo compra de Inmuebles	89,422	-
Anticipo a proveedores	9,853	28,831
Total	<u>101,075</u>	<u>28,831</u>

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo de cuentas por cobrar clientes corresponde a la factura de arriendo correspondiente al mes de diciembre.

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía ha efectuado los siguientes anticipos al Servicio de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - Inmobiliar para la adquisición de los siguientes inmuebles ubicados en Urb. Cosmos de Villa Club

	<u>2018</u>
Mz. 15 Solar 15	28,401
Mz. 10 Solar 43	28,401
Mz. 10 Solar 44	28,401
Otros costos	4,281
	<u>89,422</u>

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de anticipo a proveedores corresponde a servicios de mantenimientos que serán liquidados a corto plazo.

A la fecha de emisión de los estados financieros la Administración no tiene razones para creer que cualquier cuenta importante no sea recuperada o liquidada en el corto plazo.

6. Impuesto a la renta

a) Impuesto corriente

Representa el impuesto a la renta por pagar establecido sobre la base de la utilidad gravable (tributable) a la fecha de cierre de los estados financieros. La utilidad gravable puede diferir de la utilidad contable, debido a partidas conciliatorias producidas por gastos no deducibles y otras deducciones de ley. El impuesto a la renta causado se calcula sobre el 25% (22% para el 2017) de la utilidad gravable del periodo excepto para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condiciones de exportadores habituales, quienes a partir del periodo fiscal 2018 tendrán una rebaja de tres (3) puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. La Compañía se encuentra dentro de la categoría de microempresa por lo que aplica una tarifa de impuesto a la renta del 22%. El impuesto a la renta definitivo hasta el 31 de diciembre del 2018, representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Impuesto a la renta (Continuación)

b) Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el Impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta - corriente	633	-
Impuesto a la renta - diferido	-	-
Total impuesto a la renta causado	<u>633</u>	<u>-</u>

c) Conciliación del gasto de impuesto a la renta

Las partidas que afectaron la utilidad contable con la utilidad fiscal de la Compañía para propósitos de determinación del gasto por impuesto a la renta por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, fueron las siguientes:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	3,838	3,628
Amortización de pérdidas de años anteriores	(960)	(945)
	<u>2,878</u>	<u>2,683</u>
Más gastos no deducibles	-	154
Utilidad sujeta a impuesto a la renta / (Perdida tributaria)	<u>2,878</u>	<u>2,837</u>
Impuesto a la renta causado 22%	633	624
Anticipo mínimo	-	-
Impuesto a la renta del periodo (según 101)	<u>633</u>	<u>624</u>

d) Activos y pasivos por impuestos corrientes

Un detalle de los saldos de activos y pasivos por impuestos corrientes al 31 de diciembre del 2018 y 2017 es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos por impuestos corrientes:		
Retenciones en la fuente del impuesto a la renta	5,082	3,204
Impuesto al valor agregado	3,035	3,017
Anticipo impuesto a la renta	<u>1,547</u>	<u>1,547</u>
Total	<u>9,664</u>	<u>7,768</u>

El saldo de retenciones en la fuente del impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018 corresponde al crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por los clientes por arrendamiento.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Impuesto a la renta (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos del impuesto al valor agregado por cobrar, corresponden al impuesto pagado en compras durante el mes de diciembre, principalmente, cuyos saldos se compensarán al mes siguiente en la declaración a la administración tributaria del impuesto al valor agregado.

De acuerdo a disposiciones tributarias vigentes, el exceso de retenciones en la fuente sobre el impuesto a la renta causado, es recuperable previa presentación del respectivo reclamo o puede ser compensado directamente con el impuesto a la renta de los siguientes tres periodos contados a partir de la fecha de la declaración.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los saldos de pasivos por impuestos corrientes son como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Pasivos por impuestos corrientes:		
Retenciones de impuesto a la renta por pagar	123	56
Impuesto a la renta por pagar	633	-
	<u>US\$ 756</u>	<u>56</u>

El saldo de las retenciones de impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2018 y 2017, corresponde al impuesto percibido como agente de retención en el mes de diciembre y se pagará en el mes siguiente a la administración tributaria.

e) Impuesto a la renta diferido

El reglamento a la Ley Orgánica de Incentivos a la Producción y Prevención del Fraude Fiscal expedido mediante el Registro Oficial No. 407 del 31 de diciembre del 2014, así como Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, vigente desde el 1 de enero de 2018, reconoce la aplicación de activos y pasivos por impuesto diferido únicamente en los siguientes casos:

- ⇒ Las pérdidas por deterioro parcial producto del ajuste realizado para alcanzar el valor neto realización del inventario; las pérdidas esperadas en contratos de construcción generadas por la probabilidad de que los costos totales del contrato excedan los ingresos totales del mismo.
- ⇒ La depreciación correspondiente al valor activado por desmantelamiento; el valor del deterioro de muebles, enseres y equipos que sean utilizados en el proceso productivo del contribuyente
- ⇒ Las provisiones diferentes a las de cuentas incobrables, desmantelamiento; los valores por concepto de gastos estimados para la venta de activos no corrientes mantenidos para la venta

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Impuesto a la renta (Continuación)

- ⇒ Los ingresos y costos derivados de la aplicación de la normativa contable correspondiente al reconocimiento y medición de activos biológicos; las pérdidas declaradas luego de la conciliación tributaria, de ejercicios anteriores; los créditos tributarios no utilizados, de periodos anteriores.
- ⇒ Las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir de la vigencia de la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera no son deducibles; sin embargo, se reconocerá un impuesto diferido por este concepto, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación por la cual se efectuó la provisión y hasta por el monto efectivamente pagado, conforme lo dispuesto en la Ley de Régimen Tributario Interno

Al 31 de diciembre del 2018, la Administración no ha reconocido activos por impuestos diferidos producto de pérdidas declaradas de años anteriores, considerando su efecto inmaterial en los estados financieros y a que no es probable que existan ganancias fiscales futuras contra las que la Compañía pueda utilizar los beneficios correspondientes. Las pérdidas fiscales para las que no se reconoció activo por impuesto diferido expiran en el 2021. Según las disposiciones legales vigentes la amortización de pérdidas fiscales se efectuará dentro de los cinco periodos impositivos siguientes a aquel en que se produjo la pérdida, siempre que tal amortización no sobrepase del 25% de la utilidad gravable realizada en el respectivo ejercicio. El saldo no amortizado dentro del indicado lapso, no podrá ser deducido en los ejercicios económicos posteriores.

f) Anticipo mínimo de Impuesto a la renta

A partir del ejercicio fiscal 2010 las disposiciones tributarias vigentes exigen el pago de un "anticipo mínimo a la renta", el cual de acuerdo al artículo 1 numeral 9 del Reglamento para la aplicación de la Ley orgánica para el equilibrio de las finanzas públicas publicado en el registro oficial #771 del 8 de junio del 2016, para el caso de las microempresas, será calculado considerando el 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le hayan sido practicadas en dicho ejercicio. Hasta el periodo 2018, dichas disposiciones establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

Los dividendos y utilidades pagadas y distribuidas por compañías nacionales a personas naturales son considerados como ingresos gravados para la determinación de la base de cálculo del impuesto a la renta. Además, cuando una sociedad otorgue a sus socios, accionistas, partícipes o beneficiarios, préstamos de dinero, se considerará dividendos o beneficios anticipados por la sociedad y, por consiguiente, ésta deberá efectuar la retención en la fuente que corresponda sobre su monto.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

6. Impuesto a la renta (Continuación)

g) Precios de transferencia

De acuerdo a disposiciones tributarias, mediante Resolución No. NACDGERCGC15-00000455, publicada en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 511 del 29 de mayo de 2016, se establece: "Que los sujetos pasivos del Impuesto a la Renta que, no estando exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia conforme a la Ley de Régimen Tributario Interno, dentro de un mismo período fiscal hayan efectuado operaciones con partes relacionadas en un monto acumulado superior a USD 3'000.000,00 deberán presentar el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas. Si tal monto es superior a los USD 15'000.000,00, dichos sujetos pasivos deberán presentar, adicionalmente al Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, el Informe Integral de Precios de Transferencia".

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las operaciones de la Compañía no superan los montos antes indicados, por consiguiente, no tiene la obligación de presentar el anexo de operaciones con partes relacionadas ni el Informe Integral de precios de transferencia.

h) Situación fiscal

A la fecha de emisión de este reporte, las declaraciones de Impuesto a la renta correspondiente a los años anteriores del 2015 al 2018, no han sido revisadas por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

7. Propiedades, muebles y equipos

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de propiedades, muebles y equipos es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo	307,870	248,865
Depreciación	(84,591)	(71,537)
Total neto.	<u>223,279</u>	<u>177,328</u>

Al 31 de diciembre del 2018 un movimiento de propiedades, muebles y equipos es como sigue:

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

7. Propiedades, muebles y equipos (Continuación)

	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-18</u>
Terrenos	-	53,566	-	53,566
Edificios	239,118	-	4,521	243,639
Muebles y enseres	9,747	-	918	10,665
Subtotal	248,865	53,566	5,439	307,870
Depreciación acumulada	(71,537)	(7,615)	(5,439)	(84,591)
Total	177,328	45,951	-	223,279

Al 31 de diciembre del 2018, el saldo de terrenos corresponde a la compra Terrenos ubicados en Urb. La Joya Etapa Gema MZ 15 solares 8 y 9 los cuales a la fecha de este informe se encuentran en construcción. El saldo de edificios corresponde al inmueble mantenido por la Compañía para generar rentas, y está ubicado en la Urb. Guayaquil Tennis Edificio Scala 5to piso Dpto. SE vía La Puntilla - Samborombón con un área útil de 332.99 mts².

Tanto el terreno como el edificio son propiedades de inversión para generar rentas y están reconocidas bajo el modelo de costo, hasta cuando pueda ser medido de manera razonable según lo requiere la NIIF, momento en el cual se procederá a reconocer en resultados los cambios en el valor razonable.

8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Inmobiliaria Pimor S.A. (nota 9)	90,425	-
Otras	545	523
	<u>90,970</u>	<u>523</u>
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas (nota 9)	38,869	15,230
	<u>38,869</u>	<u>15,230</u>
Total	<u>129,839</u>	<u>15,753</u>

Al 31 de diciembre del 2018 el saldo por pagar a Inmobiliaria Pimor S.A., corresponde a préstamo otorgado para la adquisición de los inmuebles indicados en la nota 5 y otros pagos de trámites y permisos de construcción. La transacción no genera intereses y no tienen un plazo específico de pago.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

8. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las cuentas por pagar a accionista corresponden a préstamos para compra de inmuebles y capital de trabajo.

9. SalDOS y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, las principales transacciones con partes relacionadas - accionistas, se resumen a continuación:

	<u>SalDOS al</u> <u>31-Dic-17</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>SalDOS al</u> <u>31-Dic-18</u>
Pasivos a corto plazo				
Compañías relacionadas	-	90,425	-	90,425
	-	90,425		90,425
Accionistas:				
Sra. Piedad Moreira Vega	-	55,814	(39,278)	16,536
Dr. Jorge Rodríguez Jara	5,738	7,103	-	12,841
Ing Jorge Rodríguez Moreira	9,492	-	-	9,492
Total	15,230	62,917	(39,278)	38,869
	<u>SalDOS al</u> <u>31-Dic-17</u>	<u>Préstamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>SalDOS al</u> <u>31-Dic-18</u>
Pasivos a largo plazo				
Dr. Jorge Rodríguez Jara	4,000	-	-	4,000
Ing Jorge Rodríguez Moreira	187,275	-	-	187,275
Total	191,275	-	-	191,275

Durante el periodo 2018, la Accionista Piedad Moreira efectuó préstamo para adquisición de los solares 8 y 9 indicados en la nota 7.

Los saldos con partes relacionadas se originan de préstamos para capital de trabajo e inversión inmobiliaria, los cuales no generan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

10 Capital

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias nominativas, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1.00 cada una. Un detalle de la composición accionaria de la compañía al cierre del 2018 y 2017, es el siguiente:

<u>Compañía</u>	<u>Participación</u>	<u>Capital</u>
Piedad Moreira Vega	80%	640
Jorge Rodríguez Jara	10%	80
Jorge Rodríguez Moreira	5%	40
Maria Rodríguez Moreira	5%	40
	100%	800

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

11. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Alquiler de vivienda	23,478	23,478
Total	US\$ 23,478	23,478

Los ingresos ordinarios son generados por el alquiler de un inmueble a la Compañía Nuvox C.A. cuyo contrato de arriendo fue suscrito el 3 de agosto del 2016 con duración de 2 años y renovable automáticamente en caso de no haber notificación previa de cancelación.

12. Gastos por naturaleza

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza al 31 de diciembre del 2018 y 2017, son los siguientes:

	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios Comisiones y Dietas	3,130	340
Depreciaciones	7,615	10,276
Impuestos Contribuciones y otros	4,829	-
Trámites	1,397	-
Servicios Básicos	1,177	1,192
Alícuotas	802	768
Gastos de IVA	278	178
Mantenimiento y reparaciones	167	1,815
Varios	107	20
Suministros de oficina	105	60
Refrigerios	22	-
Servicios Bancarios	11	15
Gastos de viaje	-	599
Otros Gastos	-	4,587
Total	19,640	19,850

13. Conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto de actividades de operación

La Conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto de actividades de operación por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 es como sigue:

Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo provisto de actividades de operación:	<u>2018</u>
Ganancia del ejercicio	3,205
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación:	
Depreciación de propiedades, muebles y equipos	7 7,615
	10,820

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

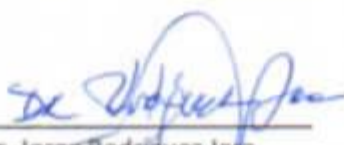
Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2018
(Con cifras correspondientes del 2017)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

13. Conciliación de la ganancia neta con el efectivo neto provisto de actividades de operación (Continuación)

	<u>2018</u>
Cambios en el capital de trabajo:	
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar	(72,244)
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes	(1,896)
(Aumento) Disminución en otros activos	1,600
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	114,086
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes	700
Total ajustes	<u>42,246</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación	<u>53,066</u>

14. Eventos subsecuentes

Entre el 31 de diciembre del 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (29 de abril del 2019) no se produjeron eventos, que pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros que se adjuntan.



Dr. Jorge Rodríguez Jara
Gerente General



CBA. Evelyn Villalva
Contadora General