

NITLAN S.A.

**Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)**

(Con el Informe de los Auditores Independientes)

NITLAN S.A.

Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

<u>Índice</u>	<u>Páginas No.</u>
Informe de los auditores independientes	3 - 5
Estado de situación financiera	6
Estado de resultados integrales	7
Estado de cambios en el patrimonio	8
Estado de flujos de efectivo	9
Notas a los estados financieros	10 - 27

Abreviaturas usadas:

US\$.	-	Dólares de Estados Unidos de América (E.U.A)
NIIF Pymes	-	Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades
NIA	-	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA	-	International Ethics Standards Board for Accountants
IFAC	-	International Federation of Accountants

Informe de los Auditores Independientes

A la Junta de Accionistas
NITLAN S.A

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de NITLAN S.A. (en adelante la Compañía), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2019, el estado de resultados integrales, el estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.
2. En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre del 2019 así como de sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Fundamento de la opinión

3. Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más detalladamente en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe. Somos independientes de la Compañía de acuerdo con el Código de Ética del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores Públicos (IESBA) emitido por la Federación Internacional de Contadores (IFAC) y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión de auditoría.

Párrafo de énfasis – COVID 19

4. Llamamos la atención sobre la Nota 15 de los estados financieros, que describe los efectos de la propagación del coronavirus o COVID -19 sobre las operaciones de la Compañía. Nuestra opinión no ha sido modificada en relación con esta cuestión.

Responsabilidades de la administración y de los responsables del gobierno de la entidad en relación con los estados financieros

5. La administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de incorrección material, debida a fraude o error.

(Continúa)

6. En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable de la valoración de la capacidad de la Compañía de continuar como una empresa en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionados con la continuidad y uso del principio contable de negocio en marcha excepto si la administración tiene intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o no tiene otra alternativa más realista que hacerlo.
7. Los representantes del gobierno de la entidad son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidad del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

8. Nuestros objetivos son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de incorrección material, debida a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene nuestra opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.
9. Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:
 - a) Identificamos y valoramos los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección debida a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas, o elusión del control interno.
 - b) Obtenemos un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias, y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.
 - c) Evaluamos lo adecuado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
 - d) Concluimos sobre lo adecuado de utilizar, por parte de la Administración, la base contable de empresa en marcha y, basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre la existencia, o no, de una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se nos requiere llamar la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.
 - e) Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y los hechos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

(Continúa)

10. Nos comunicamos con los responsables del gobierno de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiquemos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

11. Nuestro informe sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias de la Compañía por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2019 se emite por separado.

Audit & Consulting Support
AUDIT & CONSULTING SUPPORT
SC-RNAE No. 1271

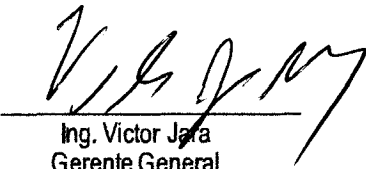
Michelle V
Michelle Veas Villagómez, Socia
Representante Legal

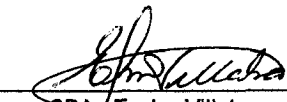
Julio 20 de 2020
Guayaquil, Ecuador

NITLAN S.A.
(Guayaquil-Ecuador)

Estado de Situación Financiera
Al 31 de diciembre de 2019
(Con cifras correspondientes de 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes al efectivo	4	649	1,021
Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, neto	5	32,132	101,075
Activos por impuestos corrientes	6	11,543	9,664
Inventarios	7	115,027	-
Total activos corrientes		<u>159,351</u>	<u>111,760</u>
Activos no corrientes:			
Propiedades, muebles y equipos, neto	8	143,692	223,279
Total activos no corrientes		<u>143,692</u>	<u>223,279</u>
Total activos		<u>303,043</u>	<u>335,039</u>
Pasivos y patrimonio			
Pasivos corrientes:			
Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar	9	96,576	129,839
Pasivos por impuestos corrientes	6	6,581	756
Total pasivos corrientes		<u>103,157</u>	<u>130,595</u>
Pasivos no corrientes:			
Cuentas por pagar a partes relacionadas	10	191,275	191,275
Otros pasivos no corrientes		3,667	3,667
Total pasivos no corrientes		<u>194,942</u>	<u>194,942</u>
Total pasivos		<u>298,099</u>	<u>325,537</u>
Patrimonio:			
Capital social	11	800	800
Reserva legal		400	400
Reserva facultativa		647	647
Adopción por primera vez de las NIIF		22,118	22,118
Resultados acumulados		(19,021)	(14,463)
Total patrimonio		<u>4,944</u>	<u>9,502</u>
Total pasivos y patrimonio		<u>303,043</u>	<u>335,039</u>


Ing. Victor Jara
Gerente General

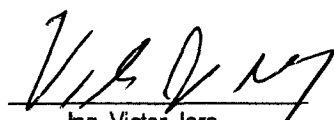

CBA Evelyn Villalva
Contadora General

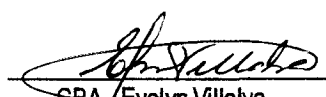
Las notas explicativas 1 a la 15 son parte integrante de los estados financieros.

NITLAN S.A.
(Guayaquil-Ecuador)

Estado de Resultados Integrales
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Notas	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	12	23,478	23,478
Costo de ventas		-	-
Ganancia bruta		23,478	23,478
Otros ingresos	10	22,599	-
Gastos de administración	13	(39,490)	(19,640)
Otros egresos		-	-
		(16,891)	(19,640)
Ganancia operacional		6,587	3,838
Gastos financieros		-	-
Ganancia antes de la participación de trabajadores		6,587	3,838
15% participación de los trabajadores en las utilidades		-	-
Ganancia antes del impuesto a la renta		6,587	3,838
Impuesto a la renta		(6,339)	(633)
Ganancia del período		248	3,205
Otros resultados integrales		-	-
Total resultado integral del año		248	3,205


Ing. Victor Jara
Gerente General

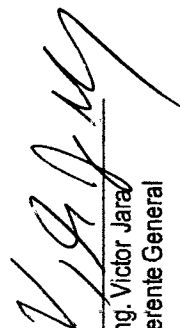

CBA Evelyn Villalva
Contadora General

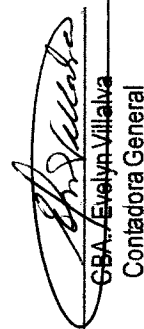
Las notas explicativas 1 a la 15 son parte integrante de los estados financieros.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Cambios en el Patrimonio
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	Resultados acumulados				
	Capital Social	Reserva Legal	Reserva facultativa	Adopción por Primera Vez de las NIIF	Resultados acumulados
Saldos al 31 de diciembre del 2017	800	400	647	22,118	5,097
Ganancia neta	-	-	-	-	3,205
Saldos al 31 de diciembre del 2018	800	400	647	22,118	8,302
Ajustes	-	-	-	-	(4,806)
Ganancia neta	-	-	-	-	248
Saldos al 31 de diciembre del 2019	800	400	647	22,118	3,744
					4,944


Ing. Victor Jara
Gerente General

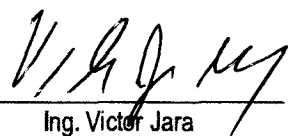

GBA Evelyn Villalva
Contadora General

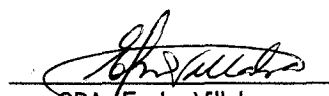
Las notas explicativas 1 a la 15 son parte integrante de los estados financieros.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Estado de Flujos de Efectivo
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresado en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Flujos de efectivo proveniente de actividades de operación: (Nota 14)			
Efectivo recibido de clientes		82,567	(48,766)
Efectivo pagado a proveedores y a empleados		<u>(82,939)</u>	<u>101,832</u>
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		<u>(372)</u>	<u>53,066</u>
Flujos de efectivo utilizado en actividades de inversión:			
Efectivo pagado en adquisiciones de propiedades y equipos	7	<u>-</u>	<u>(53,566)</u>
Flujo de efectivo utilizado en actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(53,566)</u>
Aumento (Disminución) neto en el efectivo y equivalente al efectivo		(372)	(500)
Efectivo y equivalente de efectivo al principio del año	4	<u>1,021</u>	<u>1,521</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del año	4	<u><u>649</u></u>	<u><u>1,021</u></u>


Ing. Victor Jara
Gerente General


CBA. Evelyn Villalva
Contadora General

Las notas explicativas 1 a la 15 son parte integrante de los estados financieros.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

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. 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. La escritura de constitución abarca un amplio objeto social siendo actualmente su principal actividad la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

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 2019, 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 2019 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.

c) Moneda funcional y de presentación

Las partidas incluidas en los estados financieros de **NITLAN S.A.** 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.

d) Uso de juicios y estimaciones

La preparación de los estados financieros adjuntos, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes), requiere que la gerencia 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. Las estimaciones y presunciones son revisadas

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

2. Bases de Preparación (Continuación)

periódicamente y se reconocen de forma prospectiva. Los principales juicios y estimaciones aplicadas por la Compañía son:

(i) Juicio.- En el proceso de aplicar las políticas contables, aparte de los juicios involucrados en las estimaciones, la administración ha realizado los siguientes juicios en la preparación de los estados financieros:

- El juicio profesional es aplicado por la Administración para distinguir las propiedades de inversión de las propiedades ocupadas por el dueño y las variables consideradas en la medición del valor razonable (nota 8).
- La Administración aplica el juicio profesional para la clasificación de las transacciones y saldos con partes relacionadas como corrientes o no corrientes (nota 10).
- La Administración al aplicar las políticas contables contenidas en las NIIF, utiliza el juicio profesional al considerar la materialidad de los efectos en la aplicación del costo amortizado en la medición posterior de los activos y pasivos financieros.

(ii) Estimaciones y suposiciones.- Las suposiciones y otras fuentes clave de la incertidumbre de estimaciones a la fecha del balance general, que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste significativo en los valores libro de activos y pasivos dentro del próximo ejercicio financiero son:

- La estimación de los valores recuperables de la cartera de crédito vencida (nota 5).
- Las vidas útiles y los valores residuales de los muebles, enseres y equipos, así como la valuación del importe recuperable de los activos (nota 8).

Las estimaciones se realizan en función de la mejor información disponible sobre los hechos analizados y basados en la experiencia histórica y en el mercado Ecuatoriano. En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos períodos, lo cual se realizaría de forma prospectiva.

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 periodo 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.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

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 se compone de los saldos del efectivo en caja y depósitos a la vista en bancos, que son utilizados por la Compañía en la gestión de sus compromisos a corto plazo. Los sobregiros bancarios se presentan en el pasivo corriente del estado de situación financiera, en caso de haberlos. Para propósito de presentación del estado de flujo de efectivo, los sobregiros bancarios son componentes del efectivo y equivalentes al efectivo.

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 tienen intereses. Se miden inicialmente a su precio de 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.

Acreedores 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

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

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 separado cualesquiera de los derechos y obligaciones conservados o creados al momento de la transferencia.

Adicionalmente, la Compañía en concordancia con los organismos de control, considera para dar de baja los préstamos y cuentas por cobrar, una de las siguientes condiciones: (a) Haber constado, durante dos (2) años o más en la contabilidad; (b) haber transcurrido más de tres (3) años desde la fecha de vencimiento original del crédito; (c) haber prescrito la acción para el cobro del crédito; (d) haberse declarado la quiebra o insolvencia del deudor; y, (e) si el deudor es una sociedad que haya sido cancelada.

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) Inventarios

Al 31 de diciembre del 2019, los proyectos inmobiliarios en proceso de construcción se clasifican en el rubro de inventarios. Los inventarios incluyen los costos de desarrollo de proyecto en construcción, costo de adquisición de terrenos, costos de impuestos y permisos municipales, y otros costos de especialidades.

La valorización de los inventarios al cierre del periodo terminado al 31 de diciembre del 2019 no excede de su valor neto realización.

La clasificación de inventarios corrientes se ha definido cuando el bien este disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de los doce meses.

e) 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.

Al 31 de diciembre del 2019, la Compañía reconoce las propiedades de inversión como parte de las propiedades, muebles y equipos.

f) Propiedades, muebles y equipos

Las propiedades, muebles y equipos son activos tangibles que:

(a) se mantienen para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, para

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

arrendarlos a terceros o con propósitos administrativos; y

(b) se esperan usar durante más de un periodo.

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.

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se reconocen inicialmente a su costo. Los costos de un elemento de propiedades y equipos comprenden su precio de compra incluyendo aranceles o impuestos de compras no reembolsables y cualquier costo necesario para llevar el activo a la condición necesaria para que pueda operar de la manera prevista por la administración.

Los elementos de propiedades, muebles y equipos se miden al costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas acumuladas por deterioro. La depreciación se reconoce sobre la base de línea recta para reducir el costo menos su valor residual estimado de las propiedades, planta y equipo. Las vidas útiles estimadas de las propiedades y equipos, son como sigue:

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

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

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de ese activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas expectativas.

El mantenimiento y las reparaciones menores son reconocidos como gastos según se incurren. 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.

Cuando se vende o da de baja un elemento de propiedades y equipos, se determina la ganancia o pérdida producto de dicha venta o baja, como la diferencia entre el producto neto de la disposición, si lo hubiera, y el importe en libros del elemento.

g) 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.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

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.

h) 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) 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 2018) 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 2019 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 pequeña empresa 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 2019, representa el mayor entre el impuesto causado y el anticipo mínimo.

(ii) Impuesto diferido.-

Los 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 propósito de reporte financiero y la correspondiente base tributaria de estos activos y pasivos, utilizada en la determinación de las utilidades tributables sujetas a impuesto.

El impuesto diferido se registra de acuerdo al método del pasivo en el balance. Los activos y pasivos por impuestos diferidos son generalmente reconocidos por todas las diferencias temporarias y son calculados a la tasa de impuesto que se espera aplicar al momento de la reversión de la diferencia temporaria de acuerdo a la ley de Impuesto a la renta promulgada o sustancialmente promulgada a la fecha de reporte.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2019 los estados financieros no incluyen ningún ajuste reconociendo impuestos diferidos.

(iii) 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.

i) Provisiones y pasivos contingentes

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.

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

k) Transacciones con partes relacionadas

Las cuentas por cobrar y por pagar con partes relacionadas son generadas por transacciones de financiamiento de capital de trabajo y bienes de capital, se reconocen inicialmente por el valor razonable y se miden posteriormente al valor nominal. Los valores obtenidos de esta forma no difieren significativamente de los que se hubieran obtenido evaluándolos al costo amortizado debido a que no generan intereses.

l) Patrimonio

(i) Capital social.-

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

Al 31 de diciembre del 2019, el capital social de la Compañía está constituido por 800 acciones ordinarias, pagadas y en circulación con un valor nominal de US\$1 cada una.

(ii) Reserva legal.-

La Ley de Compañías de la República del Ecuador, establece qué salvo disposición estatutaria en contrario, de las utilidades líquidas que resulten de cada ejercicio económico, se tomará un porcentaje no menor de un 10%, destinado a formar el fondo de reserva legal, hasta que alcance por lo menos el 50% del capital social. En la misma forma debe ser reintegrado el fondo de reserva legal si éste, después de constituido, resultare disminuido por cualquier causa.

(ii) Reserva facultativa.-

Corresponde a la apropiación de las utilidades de ejercicios anteriores, de conformidad con las resoluciones que constan en las respectivas actas de Junta General de Accionistas.

(iv) Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.-

En esta subcuenta de resultados acumulados, se registran los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF completas. De resultar un saldo acreedor, solo podrá ser: a) capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera; b) utilizado en absorber pérdidas; y c) devuelto a sus socios en el caso de liquidación de la compañía. De registrar un saldo deudor, este podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

m) 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.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

3. Resumen de Principales Políticas de Contabilidad (Continuación)

n) 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.

4. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de efectivo y equivalente del efectivo es como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos	US\$	649	1,021
Total	US\$	<u>649</u>	<u>1,021</u>

Los saldos de efectivo y equivalentes de efectivo no tienen restricciones.

5. Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de deudores comerciales y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes	1,800	1,800
Anticipo compra de inmuebles	30,332	89,422
Otras cuentas por cobrar	-	9,853
Total	<u>32,132</u>	<u>101,075</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de cuentas por cobrar clientes corresponde a la factura de arriendo correspondiente al mes de diciembre.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la Compañía ha efectuado los siguientes anticipos a Servicios de Gestión Inmobiliaria del Sector Público - Inmobiliar para la adquisición de los siguientes inmuebles ubicados en Urb. Cosmos de Villa Club:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Mz. 15 Solar 15	-	28,401
Mz. 10 Solar 44	-	28,401
Mz. 10 Solar 43	28,401	28,401
Otros costos	1,931	4,219
	<u>30,332</u>	<u>89,422</u>

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.

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

a) Activos y pasivos por impuestos corrientes

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de activos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Anticipo de impuesto a la renta	1,547	1,547
- Retenciones de IVA	3,035	3,035
- Retenciones de impuesto a la renta	6,961	5,082
	<u>11,543</u>	<u>9,664</u>

El saldo de retenciones en la fuente de Impuesto al valor agregado e impuesto a la renta al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al crédito tributario obtenido por retenciones efectuadas por los clientes por arrendamiento de inmuebles.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
- Impuesto a la renta por pagar	6,339	633
- Retenciones de IVA	131	63
- Retenciones de impuesto a la renta	111	60
	<u>6,581</u>	<u>756</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 el saldo de retenciones de Impuesto a la renta y del Impuesto al valor agregado corresponde al impuesto percibido como agente de retención, las cuales se pagarán en el mes siguiente a la administración tributaria.

b) Impuesto reconocido en el resultado del periodo

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el Impuesto a la renta cargado en su totalidad al resultado del periodo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta – corriente	6,339	633
Impuesto a la renta – diferido	-	-
Total Impuesto a la renta causado	<u>5,578</u>	<u>633</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 2019 y 2018, fueron las siguientes:

6. Impuesto a la renta (Continuación)

<u>2019</u>	<u>2018</u>
-------------	-------------

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Utilidad (perdida) antes de impuesto a la renta	6,587	3,838
Amortización de pérdidas de años anteriores	-	(960)
	<u>6,587</u>	<u>2,878</u>
Partidas conciliatorias:		
Más gastos no deducibles	18,768	-
Deducciones especiales	-	-
Utilidad gravable	<u>25,355</u>	<u>2,878</u>
*Impuesto a la renta causado 25% (22% en 2018)	6,339	633
Anticipo mínimo neto	-	-
Impuesto a la renta definitivo	<u>6,339</u>	<u>633</u>

La compañía en el 2019 determinó el impuesto a la renta en base al 25% debido al incumplimiento tributario de la presentación a tiempo del Anexo de accionistas, partícipes, socios, miembros de directorio y administradores (APS), por lo cual tuvo un incremento de tres puntos porcentuales en la tasa del impuesto a la renta.

d) Impuesto a la renta diferido

Al 31 de diciembre del 2019, 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 períodos 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.

e) 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", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0,2% del patrimonio total, 0,2% de los costos y gastos deducibles, 0,4% de los activos y el 0,4 % de los ingresos gravables. 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. Adicionalmente, para efecto del cálculo del anticipo, las compañías podrán reducir del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, las decimotercera y decimocuarta remuneraciones y los aportes al seguro social obligatorio. También se eliminan los gastos por generación de nuevo empleo y por la adquisición de activos productivos. A partir del 2019 a la fórmula antes indicada, se restarán las retenciones en la fuente efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

6. Impuesto a la renta (Continuación)

Hasta el periodo 2018, las disposiciones tributarias establecieron que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertía en

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre del 2019

(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

6. Impuesto a la renta (Continuación)

A partir del año 2020 se elimina el anticipo de impuesto a la renta, sin embargo, el pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria y su pago constituirá crédito tributario para el pago del Impuesto Renta. Únicamente se pagará Impuesto a la Renta cuando se generen utilidades.

f) 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 2015, 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".

Los contribuyentes quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencias cuando cumplan con las siguientes condiciones: a) tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables; b) no realicen operaciones con residentes en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes; y c) no mantengan suscrito con el estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

g) Situación fiscal

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad para revisar las declaraciones de impuesto a la renta de la Compañía. Dicha facultad está limitada a un número de periodo tributario anual, los cuales, por lo general, una vez transcurridos dan lugar a la expiración de dichas inspecciones. La facultad del Servicio de Rentas Internas para determinar la obligación tributaria caduca, sin que se requiera pronunciamiento previo:

- En tres años, contados desde la fecha de la declaración, en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo;
- En seis años, contados desde la fecha en que venció el plazo para presentar la declaración, respecto de los mismos tributos, cuando no se hubieren declarado en todo o en parte; y,
- En un año, cuando se trate de verificar un acto de determinación practicado por el sujeto activo o en forma mixta, contado desde la fecha de la notificación de tales actos.

En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o en facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por lo tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.

A la fecha de emisión de este reporte, para las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los periodos 2017 al 2019, no se ha iniciado procesos de revisión por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Servicio de Rentas Internas (SRI).

7. Inventario

El detalle de inventarios al 31 de diciembre del 2019 es el siguiente:

	<u>2019</u>
- Terrenos Villa Club	56,802
- Terrenos La Joya	47,852
- Impuestos municipales	744
- Permisos de construcción y otros	9,629
	<u>115,027</u>

El saldo de inventarios al 31 de diciembre del 2019 corresponde a proyectos inmobiliarios de construcción de villas en las Urbanizaciones Villa Club y La Joya, destinadas para la venta.

8. Propiedades, muebles y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de propiedades, muebles y equipos es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costo	248,865	307,870
Depreciación	(105,173)	(84,591)
Total neto.	<u>143,692</u>	<u>223,279</u>

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018 un movimiento de propiedades, muebles y equipos es como sigue:

	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-18</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Ajustes /</u> <u>Reclasif.</u>	<u>Saldo al</u> <u>31-dic-19</u>
Terrenos	53,566	-	(53,566)	-
Edificios	243,639	-	(4,521)	239,118
Muebles y enseres	10,665	-	(918)	9,747
Subtotal	307,870	-	(59,005)	248,865
Depreciación acumulada	(84,591)	(20,582)	-	(105,173)
Total	<u>223,279</u>	<u>(20,582)</u>	<u>(59,005)</u>	<u>143,692</u>

8. Propiedades, muebles y equipos, neto (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>
--	-------------------------------------	------------------	----------------	-------------------------------------

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)

(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

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 2019, el saldo de terrenos correspondiente a 2 terrenos ubicados en la Urbanización La Joya Etapa Gema MZ 15 solares 8 y 9, fueron reclasificados como inventarios debido a que se encuentran en construcción de viviendas cuyo uso será destinado para la venta.

El saldo de edificios corresponde al inmueble mantenido por la compañía para generar rentas, y está ubicado en la Urbanización Guayaquil Tennis Edificio Escala 5to Piso Dpto 5E Vía la Puntilla – Samborondón 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 del 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.

9. Acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de acreedores comerciales y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas por pagar comerciales:		
Inmobiliaria Pimor S.A.	65,139	90,425
Otras	1,138	545
	<u>66,277</u>	<u>90,970</u>
Otras cuentas por pagar:		
Accionistas (nota 10)	30,299	38,869
	<u>30,299</u>	<u>38,869</u>
Total	<u>96,576</u>	<u>129,839</u>

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

Al 31 de diciembre del 2019 el saldo por pagar a Inmobiliaria Pimor S.A., corresponde a préstamo de capital recibido para la compra de inmuebles, pago de trámites, impuestos prediales 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 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las cuentas por pagar a accionista corresponden a préstamos para capital de trabajo.

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las principales transacciones con partes relacionadas - accionistas, se resumen a continuación:

	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-18</u>	<u>Prestamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Baja</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-19</u>
Pasivos a corto plazo					
Compañías relacionadas	90,425	4,714	(30,000)	-	65,139
Accionistas:					
Piedad Moreira Vega	16,536	31,269	(22,000)	(11,299)	14,506
Dr. Jorge Rodríguez Jara	12,841	4,759	-	(11,299)	6,301
Ing Jorge Rodríguez Moreira	9,492	-	-	-	9,492
	<u>38,869</u>	<u>36,028</u>	<u>(22,000)</u>	<u>(22,598)</u>	<u>30,299</u>
Total	<u>129,294</u>	<u>40,742</u>	<u>(52,000)</u>	<u>(22,598)</u>	<u>95,438</u>
Pasivos a largo plazo					
Dr. Jorge Rodríguez Jara	4,000	-	-	-	4,000
Hnos. Rodríguez	<u>187,275</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>187,275</u>
Total	<u>191,275</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>191,275</u>

	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-17</u>	<u>Prestamos</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-Dic-18</u>
Pasivos a corto plazo				
Compañías relacionadas	-	90,425	-	90,425
Accionistas:				
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
	<u>15,230</u>	<u>62,917</u>	<u>(39,278)</u>	<u>38,869</u>
Total	<u>15,230</u>	<u>153,342</u>	<u>(39,278)</u>	<u>129,294</u>

10. Saldos y transacciones con partes relacionadas (Continuación)

Pasivos a largo plazo				
Dr. Jorge Rodríguez Jara	4,000	-	-	4,000

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Hnos. Rodríguez	187,275	-	-	187,275
Total	191,275	-	-	191,275

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.

En diciembre del 2019, los accionistas Piedad Moreira Vega y Dr. Jorge Rodríguez Jara, renunciaron parcialmente al derecho de cobro de sus pasivos, cuyos valores fueron registrados como otros ingresos.

11. Capital

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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 2019 y 2018, es el siguiente:

	% Participación		Acciones ordinarias y nominativas	
	2019	2018	2019	2018
Piedad Moreira Vega	80%	80%	640	640
Jorge Rodríguez Jara	10%	10%	80	80
Jorge Rodríguez Moreira	5%	5%	40	40
Maria Rodríguez Moreira	5%	5%	40	40
Total	100%	100%	800	800

12. Ingresos ordinarios

Un detalle de los ingresos ordinarios al 31 de diciembre del 2019 y 2018, es el siguiente:

	2019	2018
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.

13. Gastos por naturaleza

Los gastos operacionales agrupados de acuerdo a su naturaleza al 31 de diciembre del 2019 y 2018, son los siguientes:

13. Gastos por naturaleza (Continuación)

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Honorarios Comisiones y Dietas	2,980	3,130

NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes, plazos y tasas de interés)

Depreciaciones	20,582	7,615
Impuestos Contribuciones y otros	45	4,829
Trámites	52	1,397
Servicios Básicos	2,187	1,177
Alicuotas	1,968	802
Gastos de IVA	504	278
Mantenimiento y reparaciones	917	167
Varios	17	107
Suministros de oficina	15	105
Refrigerios	99	22
Servicios Bancarios	-	11
Otros Gastos	10,124	-
Total	39,490	19,640

14. 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 2019 es como sigue:

Conciliación de la ganancia neta con el flujo neto de efectivo provisto de actividades de operación:	Notas	2019	2018
Ganancia del ejercicio		248	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	8	20,582	7,615
Impuesto a la renta	6	6,339	-
Ajustes		(12,113)	-
		<u>15,056</u>	<u>10,820</u>
Cambios en el capital de trabajo:			
(Aumento) disminución en deudores comerciales y otras cuentas por cobrar		59,089	(72,244)
(Aumento) disminución en inventarios		(61,461)	-
(Aumento) disminución en activos por impuestos corrientes		(1,878)	(1,896)
(Aumento) Disminución en otros activos		-	1,600
(Disminución)Aumento en acreedores comerciales y otras cuentas por pagar		(10,664)	114,086
(Disminución)Aumento en pasivos por impuestos corrientes		(514)	700
Total ajustes		(15,428)	42,246
Flujo neto de efectivo proveniente de actividades de operación		(372)	53,066

15. Eventos subsecuentes

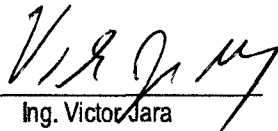
El 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud declaró el brote de la enfermedad causada por un coronavirus (COVID-19) como una pandemia. El brote de COVID – 19 en el Ecuador ocasionó que el Presidente de la Republica emitiera el 16 de marzo del 2020 el estado de excepción, declarando toque de queda a nivel nacional, cierre de vuelos nacionales e

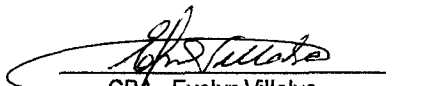
NITLAN S.A.
(Guayaquil – Ecuador)

Notas a los Estados Financieros
Al 31 de diciembre del 2019
(Con cifras correspondientes del 2018)
(Expresadas en dólares de los Estados Unidos de América, excepto por la información sobre porcentajes,
plazos y tasas de interés)

internacionales, restricción vehicular, suspensión de actividades laborales, entre otras disposiciones que se mantienen vigentes a la fecha de emisión de este informe lo cual ha afectado las operaciones de la Compañía. Sin embargo, actualmente no es posible cuantificar los posibles efectos de esta pandemia, los cuales podrían ser materiales sobre los estados financieros futuros.

No se han producido otros hechos posteriores entre el 1 de enero 2020 y la fecha de emisión de los presentes estados financieros (20 de julio del 2020).


Ing. Victor Jara
Gerente General


CBA. Evelyn Villalva
Contadora General