

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

1. INFORMACIÓN GENERAL

ITSVAN S.A. fue constituida mediante escritura pública en el Cantón Guayaquil, República del Ecuador. Su domicilio social se encuentra en la ciudad de Guayaquil y su actividad principal es la Construcción. Está inscrita en el Registro Mercantil del mismo cantón, el 3 de abril del 2010.

La actividad principal de ITSVAN S.A. es la compra venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o arrendados como edificios, apartamentos, viviendas, salas de exposiciones, instalaciones para almacenamiento, centros comerciales, terrenos, etc.

La información contenida en los estados financieros es responsabilidad de la Gerencia de la Compañía.

2. BASES DE PRESENTACIÓN

2.1. Declaración de cumplimiento

Los estados financieros son responsabilidad de la administración de la Compañía y se han preparado de acuerdo con la NIIF para PYMES emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de diciembre del 2018. Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de mediación de la Compañía, de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

2.2. Bases de preparación

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico, excepto por ciertas propiedades que son medidos a sus valores razonables, tal como se explica en las políticas contables incluidas más abajo. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

3. RESÚMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros han sido diseñadas en función a las NIIF para las PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2018 y aplicadas de manera uniforme.

3.1. Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera se clasifican los saldos en función a sus vencimientos; en corriente cuando el vencimiento es igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha sobre la que se informe en los estados financieros y como no corriente los mayores a ese período.

3.2. Bancos

Incluyen los depósitos a la vista en entidades del sistema financiero, los sobregiros bancarios, en el balance se presentan en el pasivo corriente, para la presentación del Estado de Flujo de efectivo los sobregiros bancarios se incluyen en el efectivo y equivalentes del efectivo

3.3. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor razonable y posteriormente son medidas al costo amortizado.

3.4. Inventarios

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El costo de todas sus existencias comprende los costos de compra, otros costos directos (incluidos los impuestos no recuperables y excluye los costos de financiamiento) deducidos los descuentos en compras y bonificaciones otorgados por sus proveedores. El costo de los inventarios y de los productos vendidos se determina usando el método promedio ponderado. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los gastos de ventas variables que apliquen.

3.5. Activos por impuestos corrientes

Corresponden principalmente a: crédito tributario de impuesto al valor agregado (I.V.A.), de retenciones en la fuente tanto del IVA como de impuestos a la renta efectuados por los clientes; las cuales, se encuentran valorizadas a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas de impuestos por recuperar.

3.6. Propiedades y equipos

Las propiedades y equipos son registradas al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse.

La Compañía clasifica como propiedades y equipos, a todo bien tangible adquirido para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como propiedades y equipos. Para el efecto, estos activos deberán cumplir con los siguientes requisitos:

- Adquiridos por la entidad
- Usados en la producción y venta de los productos o para propósitos administrativos
- Utilizados durante más de un periodo contable
- Generen beneficios económicos futuros a la compañía
- El costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- La Compañía mantenga el control de estos activos.

3.6.1. Medición en el momento del reconocimiento inicial

Las propiedades y equipos se contabilizan a su costo de compra menos depreciación y deterioro.

El costo inicial de las propiedades y equipos representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha; así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

El costo de los elementos de las propiedades y equipos comprende:

- a) Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.
- b) Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c) La estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento; así como, la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.
- d) Las reparaciones y mantenimiento mayores que se realicen de manera periódica y que son necesarios para que el activo genere beneficios económicos futuros, se cargan a gastos a medida que se incurran. Solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten la vida útil o su capacidad económica, estos se asimilan como parte del componente y se depreciarán desde la fecha de adquisición hasta la vida útil del componente principal. Los costos incurridos durante el proceso de construcción de activos son acumulados hasta la conclusión de la obra.

3.6.2. Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial las propiedades y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el periodo en que se producen.

3.6.3. Retiro o venta de propiedades y equipos

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de un activo es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

3.6.4. Métodos de depreciación, vidas útiles

El costo de las propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y el método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en la estimación, registrado sobre una base prospectiva.

A continuación, se presentan las partidas de propiedades y equipos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activos</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificios	20
Instalaciones	10
Muebles y Enseres	10

Máquinas y Equipos	10
Equipo de Computación	3
Vehículos y Equipos de Transportes	5

La depreciación es reconocida en los resultados con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles estimadas de cada elemento propiedades y equipos.

Las propiedades y equipo empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

A criterio de la Administración de la Compañía, aquellos bienes de propiedades y equipos que no van a ser transferidos o vendidos no están sujetos a un valor de rescate; por lo cual, no es necesario establecer valor residual.

3.7. Cuentas por pagar y otras cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo y en el momento inicial son registradas a su valor nominal ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio; tales como: accionistas, compañías y partes relacionadas, obligaciones patronales son reconocidas al inicio y posteriormente a su valor nominal.

3.8. Pasivos por impuestos corrientes

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos, gastos imposables o deducibles y partidas que no son gravables o no deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada periodo.

3.9. Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación futura, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos presentes;
- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

3.10. Beneficios a los empleados

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

- a. Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador y de acuerdo con el método del devengado.

- b. Vacaciones al personal: se registra el costo sobre la base del devengado.
- c. Participación a los trabajadores: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente. Se registra con cargo a los resultados del año.

3.11. Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen el valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar generada por arrendamientos, menos las devoluciones o descuentos existentes dentro del periodo. Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b) Sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción en un corto plazo;
- c) El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- d) Los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

3.12. Reconocimiento de gastos

Los gastos se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el periodo más cercano en el que se conocen.

Los gastos de administración corresponden a las remuneraciones del personal, pago de servicios básicos; así como, de otros gastos generales asociados a la actividad administrativa de la Compañía.

3.13. Estado de Flujos de Efectivo

Los flujos originados por actividades de la operación, incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral. El método utilizado para la presentación del estado de flujos de efectivo es el Directo.

3.14. Compensación de saldos y transacciones

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF para las PYMES requiere que la Administración efectúe estimaciones, juicios y supuestos necesarios que afectan la aplicación de políticas contables y los montos reportados de activos, pasivos, ingresos y gastos informados. Los resultados reales pudieran diferir de tales estimaciones.

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación, se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

A continuación, se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

Deterioro de activos

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas y los correspondientes cargos por depreciación para sus propiedades, planta y equipo, esta estimación se basa en los ciclos de vida de los activos en función del uso esperado por la Compañía, considerando como base depreciable al valor resultante entre el costo de adquisición del bien menos su valor de recuperación estimado.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la Sección 27 "Deterioro de valor de activos", la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio anual o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

Determinar si los activos han sufrido deterioro implica el cálculo del valor en uso de las unidades generadoras de efectivo. El cálculo del valor en uso requiere que la Compañía determine los flujos de efectivo futuros que deberían surgir de las unidades generadoras de efectivo y una tasa de descuento apropiada para calcular el valor presente.

En el caso de que el importe recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente provisión por pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo a resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en periodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su importe recuperable incrementando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Impuesto a la renta corriente

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

5. BANCOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, incluye principalmente US\$3,944 de saldos en cuentas corrientes en bancos locales, los cuales no generan intereses. En el año 2017 fueron US\$5,112.

6. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2018, un resumen de los saldos que conforman la cuenta inventarios es como sigue:

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(En U.S. dólares)	
Suministros y materiales de construcción	<u>31,920</u>	<u>25,970</u>
Total	<u>31,920</u>	<u>25,970</u>

7. ACTIVOS FIJOS

Al 31 de diciembre de 2018, el total de activos fijos corresponden a la adquisición de 3 camiones y 2 volquetas para uso de operaciones de la Compañía por el total de US\$65,999.

	Diciembre 31,	
	2018	2017
	(En U.S. dólares)	
Costo o valuación	65,999	45,847
Depreciación acumulada	<u>(18,169)</u>	<u>(9,233)</u>
Total	<u>24,550</u>	<u>36,614</u>
<u>Clasificación:</u>		
Vehículos	<u>47,830</u>	<u>36,614</u>
Total	<u>47,830</u>	<u>36,614</u>

En el año 2018 y 2017, los movimientos del costo en activos fijos fueron como sigue:

<u>Costo</u>	<u>Vehículo</u>	<u>Total</u>
	(U.S. Dólares)	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	45,847	45,847
Adquisiciones	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>45,847</u>	<u>45,847</u>
Adquisiciones	20,152	20,152
Bajas	<u>0</u>	<u>0</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2018	<u>65,999</u>	<u>65,999</u>

Depreciación acumulada:

Saldo al 31 diciembre de 2016	0	0
Gasto de depreciación	<u>9,233</u>	<u>9,233</u>
Saldo al 31 de diciembre de 2017	<u>9,233</u>	<u>9,233</u>
Gastos de depreciación	<u>8,936</u>	<u>8,936</u>
Saldo al 30 de diciembre de 2018	<u>18,169</u>	<u>18,169</u>

8. CUENTAS POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un detalle de las cuentas por pagar y otras cuentas por pagar es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Proveedores	11,985	0
Partes relacionadas	18,634	73,061
Otras cuentas por pagar	<u>43,554</u>	<u>0</u>
Total	<u>74,173</u>	<u>73,061</u>

Proveedores. - Al 31 de diciembre de 2018, representan saldos por pagar a proveedores de materiales, los cuales no devengan intereses ni tienen fecha de vencimiento.

Otras cuentas por pagar. - Al 31 de diciembre de 2018, representan saldos por pagar, los cuales serán devengados durante el año 2019.

9. ACTIVOS Y PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, un resumen de los activos y pasivos por impuestos corrientes es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(en U.S. dólares)</u>	
<u>Activos por impuestos corrientes</u>		
IVA pagado - compras	1,500	0
Retenciones en la fuente	<u>87</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,587</u>	<u>0</u>
<u>Pasivos por impuestos corrientes</u>		
IVA cobrado - ventas	1,031	0
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	76	88
Retenciones en la fuente del IVA	<u>73</u>	<u>0</u>
Total	<u>1,180</u>	<u>88</u>

Gastos de impuesto a la renta corriente

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles.

Aspectos Tributarios

Código Orgánico de la Producción

Con fecha diciembre 29 de 2010 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos el 22% a partir del año 2013.

Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado

Con fecha noviembre 24 de 2011 se promulgó en el Suplemento del Registro Oficial No. 583 la Ley de Fomento Ambiental y Optimización de los Ingresos del Estado, la misma que incluye entre otros aspectos tributarios que la tarifa del Impuesto a la Salida de Divisas - ISD se incremente del 2% al 5%. Por presunción se considera hecho generador de este impuesto el uso de dinero en el exterior y se establece como exento de este impuesto el pago de dividendos a compañías o personas naturales que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los pagos de este impuesto en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, que consten en el listado que establezca el Comité de Política Tributaria y que sean utilizados en procesos productivos, pueden ser utilizados como crédito tributario de impuesto a la renta.

10. PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el patrimonio de la Compañía es como sigue:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Capital social	800	800
Resultados acumulados	<u>7,900</u>	<u>3,199</u>
Total	<u>8,700</u>	<u>3,999</u>

Capital Social. - El capital suscrito de la compañía es de USD\$800, que está representado por 800 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

La composición accionaria es la siguiente:

<u>Accionistas</u>	<u>Nº Acciones</u>	<u>% Participación</u>
Salvador Velasco Jimmy David	796	99%
Sánchez Limones Christian Javier	<u>4</u>	<u>1%</u>
	<u>800</u>	<u>100%</u>

Resultados acumulados. - Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los resultados acumulados incluyen los saldos de pérdidas de años anteriores y el resultado del ejercicio.

A continuación, un resumen de los resultados acumulados:

	<u>Diciembre 31,</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
	<u>(En U.S. dólares)</u>	
Utilidades acumuladas	3,199	2,660
Resultado del ejercicio	<u>4,701</u>	<u>539</u>
Total	<u>7,900</u>	<u>3,199</u>

11. COMPROMISOS Y CONTINGENCIAS

Compromisos:

Al 31 de diciembre de 2018, la compañía no mantiene compromisos contractuales con proveedores ni clientes que le afecten operativa ni financieramente a corto o largo plazo.

Contingencias:

Al 31 de diciembre de 2018, a criterio de la Administración de la Compañía no mantiene vigentes demandas laborales o de otras índoles significativas que deben ser consideradas como un activo o pasivo contingentes o que requieran su revelación.

12. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre de 2018 y la fecha de emisión de los estados financieros 22 de mayo de 2019 no se produjeron eventos que en opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

13. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2018 han sido aprobados por la Gerencia General el 29 de mayo de 2019 y presentados a la Junta de Accionistas para su aprobación definitiva.