

## VANTON S.A.

### Notas a los Estados Financieros Por los años terminados al 31 de diciembre del 2016 y 2015

(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)

---

#### (1) Información general

##### a) Descripción del Negocio.

VANTON S.A. una sociedad anónima debidamente constituida en el Ecuador mediante escritura pública el 25 de agosto del 2009 en Guayaquil, Ecuador, la misma que se inscribió ante el Registro Mercantil del Cantón de Guayaquil, el 1 de septiembre del 2009. Su actividad principal consiste en la Actividades de compra, venta alquiler y explotación de bienes inmuebles.

La compañía mantiene asignado por el Servicio de Rentas Internas el Registro Único de contribuyentes No. 0992665904001 y su domicilio tributario está ubicado en la Ciudadela INMACONSA Callejón 23 Pasaje Octavo.

##### b) Situación Actual País

En el año 2016 fue un año de inflexión debido a la desaceleración de la economía ecuatoriana en -1,7% estimándose con un decrecimiento del -1%.

La inflación anual cerró en 1,11% y se prevé para el año 2017 una inflación no mayor al 3%.

En el 2016 el salario básico se fijó en \$375 con un incremento de \$9 en relación al año anterior.

El Producto Interno Bruto del Ecuador (PIB) creció 0.6% en el segundo trimestre del año comparado con los primeros tres meses del ejercicio, según informó el Banco Central del Ecuador (BCE). Mientras que, comparado con el segundo trimestre del año pasado, registró una caída del -2.2%. El BCE explicó que el resultado trimestral se explica por un crecimiento del 5% de las exportaciones en relación a los tres primeros meses del año.

El Gobierno Central fijó para el año 2016 el Presupuesto General del Estado en USD 29,835 millones, a generarse, fundamentalmente, por recaudación de impuestos (51.9%), financiamiento público (22.1%), ingresos no tributarios (7.9%) e ingresos petroleros (0.02%).

El petróleo se ubicó en un promedio de USD 34.7 por barril en el año 2016, US\$7,2 menos por barril comparado con el año 2015.

Durante el año 2016 mediante registro oficial No. 759 se creó la Ley Orgánica de Solidaridad y de Corresponsabilidad Ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas en Manabí y Esmeraldas por el terremoto del 16 de Abril del 2016, creándose por una sola vez la siguientes contribuciones solidarias sobre las Remuneraciones recibidas por empleados mayores a \$1.000 de acuerdo a tabla emitida por el Servicio de Rentas Internas; Contribución Solidaria sobre el Patrimonio de toda persona natural que al 01 de Enero del 2016 posean un patrimonio individual igual o mayor a \$1'000,000 de los Estados Unidos de Norteamérica, pagando la contribución del 0,90% en caso de residentes en el Ecuador la contribución se calcula sobre el Patrimonio ubicado dentro y fuera del País, y en el caso de no residentes del Ecuador la contribución se calculará sobre el Patrimonio ubicado en Ecuador; Contribución Solidaria sobre las Utilidades para las Sociedades que realizaron actividades económicas y que fueron

**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

sujetos pasivos del Impuesto a la Renta, pagarán una contribución del 3% a sus Utilidades que se calculará teniendo como referencia la Utilidad Gravable del Ejercicio fiscal del año 2015 y Contribución sobre Bienes Inmuebles y Derechos Representativos de Capital existente en Ecuador de propiedad de Sociedades residentes en Paraísos Fiscales u otras jurisdicciones equivalente al 1,8% del Avalúo Catastral del año 2016 sobre dichos bienes y el Valor Patrimonial Proporcional de los Derechos Representativos de Capital de Sociedades Residentes en Ecuador.

Finalmente en la primera disposición transitoria incrementa la tarifa del IVA del 12 al 14% durante el periodo de hasta un año contando a partir de Junio del 2016.

Las políticas de contabilidad más importante se resumen a continuación:

(2) **Principios Contables usados en la preparación de los Estados Financieros.**

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés).

**Declaración Explícita y sin reservas.**

La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 3 de marzo del 2017, los mismos sean autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final.

**Moneda Funcional y de presentación.**

Los estados financieros están expresados en la moneda del entorno económico principal en que la entidad opera (moneda funcional) representada en Dólares (US\$). El dólar es la unidad monetaria de la República del Ecuador. La República del Ecuador no emite papel moneda propio, y en su lugar, el dólar de los Estados Unidos de América se utiliza como moneda en curso legal.

**Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes**

En el estado de situación financiera, los activos son clasificados como corrientes cuando; se espera realizar el activo, o tiene la intención de venderlo o consumirlo en su ciclo normal de operación; mantiene el activo principalmente con fines de negociación; espera realizar el activo dentro de los 12 meses siguientes después del período sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

La Compañía clasifica un pasivo como corriente cuando: espera liquidar el pasivo en su ciclo normal de operación; mantiene un pasivo principalmente con el propósito de negociar; el pasivo se debe liquidar dentro de los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el cual se informa; o la Compañía no tiene un derecho incondicional para aplazar la cancelación del pasivo durante al menos los 12 meses siguientes a la fecha del período sobre el que se informa.

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

La Compañía considera como efectivo y equivalente de efectivo los saldos en caja y bancos sin restricciones y todas las inversiones financieras de fácil liquidación pactadas a un máximo de noventa días.



**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

Activos y pasivos financieros e instrumentos de patrimonio.

Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados y consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar y obligaciones financieras. Se registran inicialmente a su valor razonable, más los costos de transacción directamente atribuibles a la compra o emisión de este y se registran en el momento en que existe el compromiso de adquirir tales activos. El reconocimiento de un activo financiero se da de baja cuando el derecho contractual de las compañía sobre los flujos de efectivo del activo financiero expira o cuando la Compañía transfiere el activo financiero a otra parte sin retener el control o sustancialmente los riesgos y beneficios de ese activo. En el caso de los pasivos financieros, estos se dan de baja cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas a su valor razonable, esto al momento de la negociación de la venta.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de los bienes y servicios recibidos, que son utilizados en el proceso productivo.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros, que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a VANTON S.A., tales como mercado, financieros y generales del negocio, tal como se detallan a continuación:

1. Mercado.

La compañía no registra activos o pasivos que generen intereses a tasas variables no está expuesta al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo, debido a la poca transaccionabilidad que mantiene la compañía, no se encuentra expuesta a riesgo de precios y concentración de mercado.

2. Financieros

La compañía ha establecido un marco de trabajo apropiada para la gestión de liquidez, adicionalmente se encuentra respaldada por los flujos que pudiese aportar el Accionistas, por lo cual no mantiene riesgo de liquidez en ningún momento.

Activos y pasivos por impuestos corrientes.

El activo representa créditos tributarios que son compensados o liquidados mensual o anualmente con el pasivo por obligaciones tributarias, en cumplimiento a disposiciones legales y reglamentarias.

Reconocimiento de ingresos, costos y gastos de actividades ordinarias.

Los costos y gastos se reconocen por el método del devengado y se registran cuando se conocen.

Costos financieros

Los costos financieros son reconocidos como un gasto en el periodo en el cual son incurridos.

**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

Impuesto a la renta

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será de 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa de 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa de 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas (SRI).

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el Ecuador podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando su destino sea la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, utilizados en su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo. El aumento de capital se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

El impuesto a la renta determinado es cargado en los resultados del año en que es devengado, con base al método del impuesto a pagar.

Estado de flujo de efectivo.

Bajo flujo originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujo de efectivos relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Cabe destacar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el estado de resultados.

Uso y estimaciones.

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF, requieren que la Administración efectúe ciertas estimaciones y supuestos contables inherentes a la actividad económica de las entidad que inciden sobre la presentación de activos y pasivos y los montos de ingresos y gastos durante el periodo correspondiente; así como, también las revelaciones sobre activos y pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones y supuestos utilizados se basan en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.



**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(3) Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Banco pichincha	874	0
Banco internacional	986	986
Caja general	470	5,401
<b>Total</b>	<b>2,329</b>	<b>6,386</b>

**(4) Activos Financieros.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Clientes	114,701	118,375
Otras cuentas por cobrar	3,024	0
<b>Total</b>	<b>117,725</b>	<b>118,375</b>

**Clientes.-** En el año 2016 y 2015 corresponden a valores adeudados por el Fideicomiso mercantil Austria.

**(5) Activos por Impuestos Corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Crédito tributario - IVA	3,150	0
<b>Total</b>	<b>3,150</b>	<b>0</b>

**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**(6) Otros Activos.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Fideicomiso Mercantil Austria	3,414,703	1,979,711
<b>Total</b>	<b>3,414,703</b>	<b>1,979,711</b>

Corresponde a valores aportados al Fideicomiso por los años 2016 (US\$ 1, 434,992) y 2015 (US\$ 1, 979,711).

**(7) Pasivos Financieros.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Proveedores	19,213	13,948
Anticipo de clientes	34,482	34,482
Otras cuentas por pagar	30,341	80,716
<b>Total</b>	<b>84,036</b>	<b>129,145</b>

**(8) Pasivos por Impuestos corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Impuesto al valor agregado	0	8,172
Impuesto a la renta por pagar, nota 14	1,464	531
Retenciones en la fuente	612	0
<b>Total</b>	<b>2,077</b>	<b>8,704</b>



VANTON S.A.

**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

**(9) Otros pasivos no corrientes.**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Walter Cedeño	3,440,177	1,963,588
<b>Total</b>	<b>3,440,177</b>	<b>1,963,588</b>

**(10) Capital**

AL 31 de diciembre del 2016 y 2015 el capital suscrito y pagado de la compañía, está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, las cuales esta repartidas de la siguiente manera:

	<u>Participaciones</u>	<u>Total</u>	<u>%</u>
	(Dólares)		
MEGATRADING S.A.	400	400	50%
CEDEÑO CRESPIAN FABIAN ROBERTO	400	400	50%
Total	<u>800</u>	<u>800</u>	<u>100%</u>

**(11) Resultados Acumulados**

El saldo de esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

**(12) Honorarios por Ingresos**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, corresponden a Honorarios por servicios facturados al Fideicomiso Mercantil Austria, por US\$ 82,720 y US\$ 99,329 respectivamente, el método aplicado para el cálculo de estos honorarios se encuentra establecidos en la **nota 16**.



**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

**13) Gastos administrativos**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, un detalle es el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	(Dólares)	
Honorarios	94,590	24,124
Comisiones	8,925	8,169
Promoción y publicidad	9,050	0
Impuestos contribuciones y otros	2,177	407
Servicios básicos	22	0
Otros gastos	10,640	63,542
<b>Total</b>	<b>125,405</b>	<b>96,241</b>

**Otros gastos.-** Al 31 de diciembre del 2015 incluyen principalmente valores por US\$ 55,536 los cuales generaron un pasivo que fueron reversados a otros ingresos en el año 2016.

**(14) Otros ingresos.**

Al 31 de diciembre del 2016 incluye la reversión de una provisión de intereses realizada en el año 2015 por US\$ 55,536.

**(15) Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades para los años 2016 y 2015.

De acuerdo a lo que indica el Código Tributario, los periodos 2013 al 2016 aún están sujetos a una posible fiscalización por parte de la Administración Tributaria.

La conciliación del impuesto a renta calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a la renta afectado a operaciones, fue como sigue:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidades según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	13,261	7,135
Más gastos no deducibles	914	7,914
<b>Base imponible sobre utilidades no reinvertidas</b>	<b>14,176</b>	<b>15,049</b>
<b>Impuesto a la renta causado por el 22%</b>	<b>(3,119)</b>	<b>(3,311)</b>



**VANTON S.A.**

**Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

**(15) Impuesto a la Renta (Continuación).**

Al 31 de diciembre del 2016 y 2015, la liquidación del impuesto a la renta a la fecha de presentación de la respectiva declaración sería el siguiente:

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
	<b>(Dólares)</b>	
Impuesto a la renta causado	3,119	3,311
Anticipo pagado	0	(793)
Retenciones en la fuente	(1,654)	(1,987)
<b><u>Impuesto a la renta por pagar</u></b>	<b><u>1,464</u></b>	<b><u>531</u></b>

**(16) Contratos.**

**Fideicomiso Austria.-**

Constituido el 1 de abril del 2015, para realizar el proyecto inmobiliario denominado "AGORA", administrado por la compañía ZION ADMINISTRADORA DE FONDOS Y FIDEICOMISOS S.A., previo a la constitución de este fideicomiso, la compañía PLAZACONSTI S.A., ejerció la calidad de promotora inmobiliaria para realizar el proyecto inmobiliario denominado "PLAZA CONSTITUCIÓN", cuyas edificaciones no fueron construidas, suscribiendo un total de 71 contratos de promesa de compraventa con personas naturales y jurídicas, aportando inicialmente la cantidad de US\$ 5,000 y transfiriendo los bienes descritos en la escritura de constitución,, el objeto del fideicomiso es servir como mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato para coadyuvar al desarrollo del proyecto inmobiliario, como constituyente promotor actúa la compañía VANTON S.A. y como constituyente aportante la compañía LIGHTHOUSE S.A.

**Contrato de Gerencia de proyecto y comercialización suscrito entre VANTON S.A, y el FIDEICOMISO AUSTRIA**

Mediante escritura pública ante la notaria vigésima tercera del cantón Guayaquil, se constituya el Fideicomiso Mercantil Austria cuyo objeto es la construcción de edificios de oficinas, departamentos, consultorios o cualquier otro destino y parqueaderos que formaran parte de un proyecto de mayor tamaño denominado "AGORA", el cual se desarrollara en fases, el objeto del contrato consiste en que el FIDEICOMISO AUSTRIA contrata a la compañía VANTON S.A. para que realice la gerencia del proyecto y comercialización, los honorarios establecidos son del 3% y el 4% de del valor de las ventas mensuales por concepto de gerencia y comercialización, la vigencia del contrato es desde la suscripción del mismo hasta la entrega definitiva del proyecto a sus compradores y de haber inventario, hasta la entrega de los beneficiarios del FIDEICOMISO AUSTRIA, Las obligaciones y responsabilidades de la contratista concluyen cuando la obra haya sido recibida por la MI Municipalidad de Guayaquil, aprobado el régimen de propiedad horizontal y que las escrituras estén debidamente inscritas en el Registro de la propiedad del Cantón Guayaquil.



VANTON S.A.

**Notas a los Estados Financieros**  
**(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)**

---

(17) **Eventos posteriores**

A la fecha de nuestra revisión marzo del 2017, no existen eventos posteriores que afecten los saldos de los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2016.



Fabián Cedeño Crespín  
Gerente General



Ing. Pilar Ortiz  
Contador

