

## VANTON S. A.

### Notas a los Estados Financieros Por los años terminados al 31 de diciembre del 2019 y 2018

(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 Avda. José Joaquín Orrantia s/n intersección Avda. Juan Tanca Marengo Edificio Agora XXI piso 8 oficina 801.

##### b) Situación Actual País

El crecimiento de la Economía para el 2020 será del 0.6 %, con una inflación del 1,5%. Para el año 2019, el Banco Central del Ecuador, sostiene que la economía creció en 0.2%, afectada por los 11 días en Octubre del 2019 del Paro de Transporte.

La proforma presupuestaria del 2020 suma 35.499 millones de dólares 31.318 millones de dólares. Es decir, 4.181 millones mayor que la del año 2019.

La proforma fue elaborada con un precio del barril de petróleo de 51.30 dólares, menor en US\$ 6.99 con relación al año anterior. La economía seguirá ralentizada. Se prevé que el Producto Interno Bruto (PIB) de 2020 crezca el 0.60 %. Mientras que la inflación no será mayor al 1,0%.

Durante el año 2019 el Crudo Ecuatoriano se vendió en un promedio de US\$ 61.05 por barril registrando un incremento del 0.002% con relación al año 2019.

Se espera un recorte de 600 millones de dólares en el gasto público en el año 2020, para destinar a bonos sociales.

La cartera de Estado señala que la elaboración de la proforma implicó "retos importantes", como la inclusión del pago del 40 % que debe hacer el Estado al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), por 1.400 millones de dólares. A esto se suma la entrada en vigencia de la Ley Amazónica: 338 millones.

El Gobierno ha incluyó 2.000 millones de dólares por monetización de bienes públicos al sector privado.

En cuanto a la deuda que se requiere para 2020, la proforma estima que se requerirán 6.665 millones de dólares, financiados por medio del Fondo Monetario Internacional, Emisión de Bonos y Préstamos en el Mercado Interno.

En la actualidad el Gobierno requiere US\$ 600 millones, para ajustar su DEFICIT FISCAL y envió a la Asamblea Nacional, Nuevas Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias vigentes para el año 2020, las mismas que incluyen:

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

---

- Contribuciones Temporales por 3 años, para los Ingresos mayores a US\$ 1.000.000 de las Empresas Privadas estimados en un 0,10% hasta el 0,20% de forma escalonada.
- Incremento al Impuesto de Consumos Especiales en Telefonia Móvil.
- Contribuyentes con Ingresos Mayores a US\$ 100.000 no tendrán derecho a la reducción de Impuesto a la Renta estimando una tasa de impuestos entre el 17,90 y 35% anual.

El Fondo Monetario Internacional analiza las medidas incluidas en las Reformas Tributarias, Fiscales y Monetarias para concluir la segunda revisión del programa económico por lo cual otorgó un préstamo de US\$ 4.200 millones.

La inflación a Diciembre del 2019 cerró en -0.07% y en año 2019 cerró en 0,27% que representa una disminución del 0-34% con respecto al indicador del año anterior.  
El Salario Básico para el 2020 es determinó en US\$ 400 con un incremento de US\$ 6 con relación al año anterior.

La tasa de desempleo alcanzó un nivel de 3.8% a diciembre del 2019 y 4.1% en el 2019, lo que representa una disminución de - 0.30 %con respecto al indicador del mismo periodo del año anterior.

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 Explicativa y sin reservas.

La administración de la compañía ha procedido a la emisión final de los presentes estados financieros con fecha 20 de marzo del 2020, los mismos sean autorizados de manera que sean puestos a disposición de la Junta General de Accionistas para su aprobación final el 16 de Abril del 2020.

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 periodo sobre el cual se informa; o el activo es efectivo o equivalente de efectivo sin ningún tipo de restricción.

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

---

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 periodo 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 periodo 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.

**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 la 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.

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

---

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.

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.

**VANTON S. A.****Notas a los Estados Financieros  
(En Dólares de los Estados Unidos de América - US\$)****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 la 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.

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

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

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Banco Pichincha	5.331	3.702
Banco Internacional	986	986
Caja General	1.200	1.200
<b>Total</b>	<b>7.517</b>	<b>5.888</b>

**(4) Activos Financieros.**

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

Diciembre 31.	2019	2018
	(Dólares)	
Clientes	23.590	40.815
Otras cuentas por cobrar	108.812	43.345
<b>Total</b>	<b>132.402</b>	<b>84.160</b>

VANTON S. A.

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

---

**Clientes.**- En el año 2019 y 2018 corresponden a valores adeudados por el Fideicomiso Mercantil Austria.

**Otras cuentas por cobrar.**- En el año 2019 y 2018 corresponden a anticipos para construcción de Pilotajes de la Torre Medical B entregados al Fideicomiso Mercantil Austria. Por US\$ 64.000 y US\$ 18.000 respectivamente

Durante el 2019, anticipó comisiones de ventas a Agora Siglo 21 por \$ 1.413 y US\$ 22.622 en el 2018, responsable de la ventas de la Torre Médica B, a ser liquidados en el año 2020.

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

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

<u>Diciembre 31.</u>	2019	2018
	(Dólares)	
Crédito tributario – IVA	4.632	8.119
Crédito tributario – Renta	1.436	1.678
<b>Total</b>	<b>6.068</b>	<b>9.797</b>

(6) **Otros Activos.**

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

<u>Diciembre 31.</u>	2019	2018
	(Dólares)	
Fideicomiso Mercantil Austria	3,414,703	3,414,703
<b>Total</b>	<b>3,414,703</b>	<b>3,414,703</b>

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

**VANTON S. A.**

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

---

**(7) Pasivos Financieros.**

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

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(Dólares)	
Proveedores	19.061	17.403
Bonanova S. A.	3.964	0
Otras cuentas por pagar	30.341	35.578
Anticipos Cliente	35.000	0
<b>Total</b>	<b>88.366</b>	<b>52.980</b>

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

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

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta por pagar, nota 15	0	0
Retenciones en la fuente	100	130
<b>Total</b>	<b>100</b>	<b>130</b>

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

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

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(Dólares)	
Walter Cedeño	3.440.177	3.440.177
Otros	8.240	0
<b>Total</b>	<b>3.448.417</b>	<b>3.440.177</b>



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

---

**(10) Capital**

Al 31 de diciembre del 2019 el capital suscrito y pagado de la compañía, está representada por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una, las cuales están repartidas de la siguiente manera:

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

**(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) Ingresos Honorarios de servicios.**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponden a Honorarios por servicios provisionados al Fideicomiso Mercantil Austria, por US\$ 23,590 y US\$ 62,797 respectivamente, el método aplicado para el cálculo de estos honorarios se encuentra establecido en la nota 15, además se obtuvieron ingresos por comercialización por un monto de US\$ 83,461 en el año 2018.

**(13) Gastos administrativos**

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

<u>Diciembre 31.</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	(Dólares)	
Honorarios	10.267	12.988
Comisiones	0	115.617
Promoción y publicidad	0	0
Impuestos contribuciones y otros	8.186	8.124
Servicios básicos	229	0
Otros gastos	1.303	1.049

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

<b>Total</b>	<b>19.985</b>	<b>137.779</b>
--------------	---------------	----------------

**(14) Impuesto a la Renta**

La Ley de Régimen Tributario Interno, establece la tarifa de impuesto a la renta del 22% y 22% para sociedades y del 12% en caso de reinversión de utilidades para los años 2019 y 2018.

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:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(Dólares)	
Utilidades según libros antes de participación de trabajadores e impuesto a la renta	3.605	8.480
Más gastos no deducibles	1.205	28
Base imponible sobre utilidades no reinvertidas	4.810	8.508
Impuesto a la renta causado por el 22%	-1.058	-1.872

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, la liquidación del impuesto a la renta a la fecha de presentación de la respectiva declaración sería el siguiente:

<b>Diciembre 31.</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	1.058	1.872
Retenciones en la fuente, anticipo pagado	-2.494	-1.872



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

<b>Saldo a Favor</b>	<b>-1,436</b>	<b>-0</b>
----------------------	---------------	-----------

A la fecha de emisión de este informe, las declaraciones de impuesto a la renta del 2017 al 2019 no han sido revisadas por el SRI. De acuerdo a disposiciones legales, la Autoridad Tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de Impuesto a la Renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta 3 años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del Impuesto a la Renta, siempre y cuando cumplió dentro de los plazos de ley establecidos con sus obligaciones tributarias.

**(15) 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 PLAZACONSTITI 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 notaría 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

VANTON S. A.

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

---

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.

**(16) Eventos posteriores**

A la fecha de nuestra revisión 23 Marzo del 2020, no existen eventos posteriores que afecten los saldos de los estados financieros presentados al 31 de diciembre del 2019.



