

**CELBURG S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS  
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2017 Y DE 2016****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑÍA**

**CELBURG S.A.**- Fue constituida en marzo 8 del 2000 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en marzo 22 del mismo año. Su actividad principal es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados. La Compañía está inscrita en el Registro Único de Contribuyentes - RUC a cargo del Servicio de Rentas Internas (SRI) con el No. 0992110473001.

**Aprobación de los Estados Financieros.**- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en abril 18 de 2018. En opinión de la Administración, los estados financieros adjuntos no tendrán modificaciones, mismos que serán proporcionados a la Junta General de Accionistas para su aprobación en el plazo legalmente previsto. Los estados financieros al 31 de diciembre de 2016, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 11 de 2017.

**2. PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

**Declaración de cumplimiento.**- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF (IFRS por sus siglas en inglés) para PYMES, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Tales estados financieros y sus notas son responsabilidad de la Administración de la Compañía.

**Base de presentación.**- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por la propiedad de inversión registrada a valor de mercado, por transferencia realizada por la Universidad de Especialidades Espíritu - UEES (Principal Accionista) durante el primer trimestre del año 2012.

Un resumen de las principales normas contables aplicadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros adjuntos, es mencionado a continuación:

**Moneda funcional.**- Los estados financieros adjuntos de la Compañía están expresados en Dólares de los Estados Unidos de América, moneda adoptada por la República del Ecuador en marzo del 2000. Consecuentemente, la moneda funcional del ambiente económico primario donde opera la Compañía y la moneda de presentación de las partidas incluidas en los estados financieros, es el Dólar de los Estados Unidos de América.

**Activos y pasivos financieros.**- Comprende instrumentos financieros y categorías de no derivados consistentes en cuentas por cobrar y cuentas por pagar. Estos activos son registrados inicialmente a su valor razonable. La baja de un activo financiero es reconocida 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, la baja es reconocida cuando la obligación específica expira o es cancelada. Un detalle de activos y pasivos financieros es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar.**- Son registradas al costo al momento que es prestado el servicio de alquiler.
- **Cuentas por pagar.**- Son registradas al costo al momento de la adquisición de bienes y recepción de servicios, que son utilizados en el giro del negocio.

Las NIIF requieren ciertas revelaciones acerca de los instrumentos financieros que tienen relación con los diferentes riesgos que afectan a la Compañía, tales como: Mercado, Crédito y Liquidez. Un resumen de los riesgos es revisado a continuación:

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Mercado.**- Es el riesgo de que el valor razonable de los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen a cambios en las condiciones del mercado. Tales cambios pueden ser generados por variaciones en la tasa de interés y por fluctuaciones en los precios. La Administración de la Compañía considera no encontrarse inmersa en ningún riesgo de mercado.
- **Crédito.**- Es el riesgo de una posible pérdida financiera por incumplimiento de las obligaciones de una contraparte, con relación a un instrumento financiero o contrato de venta. La Administración de la Compañía considera que está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, razón por la cual implementa políticas y procedimientos para controlar la gestión de su área comercial, con el objetivo de disminuir el riesgo de crédito. Entre los años 2017 y 2016, su principal cliente es la Universidad de Especialidades Espíritu Santo – UEES (Accionista mayoritario), generando ingresos por arriendos en ambos años por US\$. 441,600, representando el 60.88% y 74.09% del total de ingresos en dichos años.
- **Liquidez.**- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Administración de la Compañía monitorea el riesgo de liquidez mediante el uso apropiado de sus flujos de efectivo a corto y largo plazo, con base a sus operaciones.

**Activo fijo.**- Representan muebles y enseres registrados al costo de adquisición, que depreciados a razón del 10% anual aplicando el método de línea recta.

**Propiedad de inversión.**- Representan terreno y edificio registrados a valor de mercado. Estos bienes fueron transferidos por la Universidad de Especialidades Espíritu - UEES (Principal Accionista) durante el primer trimestre del año 2012. Los pagos por mantenimiento del edificio son cargados a gastos, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas. El edificio es depreciado a razón del 5% anual aplicando el método de línea recta.

**Reserva legal.**- La Ley de Compañías requiere que el 10% de la utilidad neta anual sea apropiada como reserva legal, hasta que represente por lo menos el 50% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumento de capital. La Administración de Compañía no ha efectuado esta apropiación desde el año 2014, ejercicio en el cual genero utilidades.

**Reconocimiento de ingresos.**- Los ingresos por arriendos son reconocidos mensualmente al momento de ser facturarlos.

**Reconocimiento de gastos.**- La Compañía reconoce gastos en la medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que sean efectuados los pagos.

**Participación de trabajadores en las utilidades:** De acuerdo con disposiciones del Código del Trabajo, las sociedades pagarán a sus trabajadores el 15% de la utilidad operacional. Este beneficio social es reconocido con cargo a los resultados del ejercicio en que es devengado.

**Impuesto a la renta.**- La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicaran la tarifa del 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% aplicara 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.

## 2. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

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.

**Uso de estimaciones.**- La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados 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. **ACTIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Partes relacionadas:		
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	753,694	472,024
Funcionario	31,113	9,568
Clientes	<u>126,121</u>	<u>129,181</u>
Total	<u>910,928</u>	<u>610,773</u>

**Partes relacionadas - UEES y clientes.**- Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representan importes por cobrar originados por la facturación de arriendos.

## 4. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representa crédito tributario por retenciones en la fuente por US\$. 28,801 y por US\$. 44,610 respectivamente, sobre las cuales la Compañía no ha iniciado reclamo ante el SRI. De acuerdo con la legislación tributaria vigente, el crédito tributario por retenciones en la fuente, puede ser reintegrado mediante solicitud de pago en exceso, reclamo de pago indebido o utilizarse directamente como crédito tributario sin intereses con el impuesto a la renta que cause la Compañía en los ejercicios impositivos posteriores, y hasta dentro de 3 años contados desde la fecha de la declaración; la opción así escogida respecto al uso del saldo del crédito tributario, deberá ser informada oportunamente a la Administración Tributaria.

## 5. **PROPIEDAD DE INVERSION, NETO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

**5. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO (Continuación)**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Edificio	1,099,428	1,099,428
Terreno	915,300	915,300
Instalaciones y adecuaciones	<u>136,458</u>	<u>136,458</u>
Subtotal	2,151,186	2,151,186
Menos: Depreciación acumulada	( 565,126)	( 522,663)
Total	<u><u>1,586,060</u></u>	<u><u>1,581,150</u></u>

En los años 2017 y 2016, el movimiento de la propiedad de inversión fue el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,628,523	1,581,150
Más: Adiciones	0	136,458
Más: Ajuste (nota 10)	26,154	0
Menos: Depreciación anual	( 68,617)	( 89,085)
Saldo Final, neto	<u><u>1,586,060</u></u>	<u><u>1,628,523</u></u>

**6. ACTIVO FIJO, NETO**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, representa muebles y enseres por US\$. 45,942 con depreciación anual por US\$. 4,594 y por US\$. 2,680 respectivamente. Estos activos fueron adquiridos en el año 2016.

**7. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Partes relacionadas:		
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	280,497	253,971
Sobregiro bancario contable	5,012	15,355
Anticipo de cliente	1,500	850
Otros	<u>3,632</u>	<u>23,783</u>
Total	<u><u>290,641</u></u>	<u><u>293,959</u></u>

**8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, un detalle es el siguiente:

**8. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<b>Beneficios sociales:</b>		
Participación de trabajadores en las utilidades	49,866	26,687
Décimo cuarto sueldo	0	1,977
Décimo tercero sueldo	<u>0</u>	<u>1,159</u>
Subtotal	<u>49,866</u>	<u>29,823</u>
<b>IESS:</b>		
Aporte patronal	0	1,689
Aporte individual	<u>0</u>	<u>1,314</u>
Subtotal	<u>0</u>	<u>3,002</u>
Total	<u>49,866</u>	<u>32,825</u>

En el año 2017, la Compañía liquidó al personal en relación de dependencia

**9. OBLIGACION POR PAGAR A LARGO PLAZO**

Al 31 de diciembre de 2017, representan obligación por pagar a Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES por US\$. 1,796,455 (US\$. 1,796,455 al 31 de diciembre de 2016), que no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

**10. CAPITAL SOCIAL Y AJUSTE**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (799 acciones) y de Juniornego S.A. (1 acción). La Universidad y la sociedad son de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, aplicable para el ejercicio fiscal 2017, y la Resolución No. NAC-DGERCGC12-00777 del SRI, publicada en el Registro Oficial No. 855 de diciembre 20 de 2012 (Reformada por la Resolución No. NAC-DGRERCGC13-00059, publicada en el Tercer Suplemento del Registro Oficial No. 892 de febrero 15 de 2013), aplicable para el ejercicio fiscal 2016, requieren que los sujetos pasivos inscritos en el Registro Único de Contribuyentes (RUC) como sociedades, reporten a la Autoridad Tributaria el Anexo de Accionistas, Partícipes, Socios, Miembros de Directorio y Administradores de la Empresa. En cumplimiento al referido requerimiento legal, la Compañía remitió el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 14 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 13 de 2017.

**Ajuste.**- Al 31 de diciembre de 2017, representa ajuste de la depreciación de instalaciones (nota 5).

**11. INGRESOS POR ARRIENDOS**

En los años 2017 y 2016, un detalle de los ingresos por arriendos es el siguiente:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	<u>441,600</u>	<u>441,600</u>
Pasan:	441,600	441,600

**11. INGRESOS POR ARRIENDOS (Continuación)**

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Vienen:	441,600	441,600
Sitenia S.A.	60,000	60,000
Conecel S.A.	71,562	35,706
Event-Lego S.A.	56,550	0
Publimarket S.A.	18,000	0
Coffee Break S.A.	13,000	0
Safirat S.A.	3,000	22,000
Varios	<u>44,546</u>	<u>36,725</u>
Total	<u><u>708,258</u></u>	<u><u>596,031</u></u>

Los arrendamientos facturados en los años 2017 y 2016, disponen de los respectivos contratos suscritos entre la Compañía y los arrendatarios. El arrendamiento con CONECEL S.A. está sustentado en una carta de compromiso suscrita en diciembre 11 de 2014 por el representante legal de la Compañía.

**12. GASTOS DE ADMINISTRACION**

En los años 2017 y 2016, un detalle de gastos de administración es el siguiente:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Sueldos y salarios	152,911	166,812
Beneficios sociales	51,802	31,458
Impuestos	35,215	39,735
Aportes patronales y personales IESS	33,029	36,032
Honorarios	30,341	37,258
Otros	<u>16,422</u>	<u>15,059</u>
Total	<u><u>319,720</u></u>	<u><u>326,354</u></u>

**13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA**

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	<b><u>2017</u></b>	<b><u>2016</u></b>
	(Dólares)	
Utilidad antes de participación de trabajadores en las utilidades e impuesto a la renta	332,439	177,912
<u>Menos:</u> 15% Participación de trabajadores en las utilidades	<u>( 49,866)</u>	<u>( 26,687)</u>
<u>Más:</u> Gastos no deducibles	<u>19,136</u>	<u>55,017</u>
BASE IMPONIBLE	<u>301,709</u>	<u>206,242</u>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<u><u>66,376</u></u>	<u><u>45,373</u></u>

#### **14. UTILIDAD POR ACCION**

La utilidad por acción fue calculada dividiendo la utilidad neta del ejercicio atribuible a los accionistas, entre el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2017 y de 2016.

#### **15. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE**

La Administración de la Compañía es la principal responsable de la prevención y detección del fraude. Por tal motivo, está siempre atenta a reducir las oportunidades de que éste se produzca, así como a disuadirlo ante cualquier posibilidad, exhortando a los trabajadores a no cometerlo en razón que existen procedimientos que pueden detectarlo, así como políticas y otras disposiciones legales que pueden sancionarlo. La Administración de la Compañía tiene el compromiso de crear una cultura de honestidad y comportamiento ético, que es reforzada mediante una supervisión activa, que incluye prever la posibilidad de elusión de los controles o de que existan otro tipo de influencias inadecuadas sobre el proceso de información financiera. La Administración de la Compañía actúa honrada y éticamente, sin manipular resultados y la rentabilidad de la Compañía, los estados financieros adjuntos son el resultado de un proceso adecuadamente dirigido y supervisado, no existiendo información financiera fraudulenta o apropiación indebida de activos, que representarían las eventuales incorrecciones materiales sean o no intencionadas sobre las cuales el auditor externo le concierne obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

#### **16. LEGISLACION FISCAL APROBADA**

En el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, fue publicada la Ley de Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera. Un resumen de los principales aspectos de la nueva Ley es mencionado a continuación:

- Aumento de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades del 22% al 25% y del 25% al 28%.
- Reducción de tres puntos porcentuales en la tarifa del impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas, y para exportadores habituales que conserven o incrementen el empleo.
- Probabilidad de suscribir contratos de inversión que garanticen la tarifa general aplicable a sociedades para sujetos pasivos que se dediquen a minería metálica a gran escala y mediana escala, industrias básicas y otras sociedades que contribuyan al cambio de la matriz productiva.
- Deducción del impuesto a renta adicional por adquisición de bienes o servicios a organizaciones de la economía popular y solidaria consideradas microempresas.
- Eliminación de la deducción de la provisión de jubilación patronal y desahucio.
- Cambio en las normas que establecen el cálculo del anticipo de impuesto a la renta de sociedades, sucesiones indivisas y personas naturales obligadas a llevar contabilidad que realicen actividades empresariales.
- Devolución del ISD para exportadores habituales, para importación de materia primas, insumos y bienes de capital para ser incorporados en proceso productivos de bienes que se exporten.
- Eliminación del impuesto a las tierras rurales.
- Las resoluciones administrativas de reclamos, sancionatorio o recursos de revisión, llevarán implícita la orden de cobro.
- El concepto de obligación aduanera y de las normas que rigen su exigibilidad, ha sido modificado.
- El término para resolver reclamos de impugnación en materia aduanera, ha sido modificado a 120 días.
- Se considera Delito Aduanero, la sobrevaloración o subvaloración de la mercadería.
- Disminución del monto para las transacciones de bancarización que superen los US\$. 1,000 (hasta diciembre 28 de 2017, fue US\$. 5,000).

**17. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 19 de 2018), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

---