

CELBURG S.A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018****1. INFORMACION GENERAL DE LA COMPAÑIA**

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 tiene asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992110473001.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía posee una propiedad de inversión cuyo costo neto de depreciación acumulada es de US\$. 1,568,659 (US\$. 1,586,060 al 31 de diciembre de 2017), nota 7, que representa el 59.30% de los activos totales a esa fecha (61.38% al 31 de diciembre de 2017). La propiedad de inversión está constituida por un complejo deportivo que comprende terreno y edificio.

Los arriendos recibidos por la propiedad de inversión y por varios bienes inmuebles que la Compañía recibió mediante dos contratos de comodato suscritos con la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (Accionista mayoritario), nota 14, constituyen el total de ingresos operativos de la Compañía.

En el ejercicio 2018, la Compañía registró por arriendos US\$. 242,026 (US\$. 708,258 en el ejercicio 2017). Para el año 2018, la Compañía no dispuso del ingreso por arriendo que facturaba a la UEES, causando disminución de ingresos en el año 2018 vs el año 2017 del 65.82%. En el año 2017, la facturación de arriendo a la UEES fue de US\$. 441,600 que representaron el 62.35% de los ingresos totales de ese ejercicio. En diciembre 31 de 2017, mediante un Acuerdo Voluntario suscrito entre la Compañía y la UEES, fue decidido terminar voluntariamente con el contrato de arrendamiento del complejo deportivo de propiedad de la Compañía, vigente desde febrero 1 de 2016, al tiempo que fue incorporada una cláusula de compromiso de pago relacionada a los cánones de arrendamientos que la UEES tiene pendientes a esa fecha (nota 5).

La Compañía en el año 2017, liquidó a su personal. En el año 2017, ingreso un trabajador a la nómina que estuvo hasta septiembre de 2018; sustituido por otro trabajador a partir de octubre de 2018.

Los registros contables de la Compañía son preparados por personal externo relacionado.

Aprobación de los estados financieros.- Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, han sido aprobados por la Administración de la Compañía en febrero 8 de 2019. 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 2017, fueron aprobados por la Junta General de Accionistas en abril 25 de 2018.

2. BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Declaración de cumplimiento.- Los estados financieros adjuntos y sus notas explicativas han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades - NIIF para PYMES (IFRS for SMEs Standard por sus siglas en Inglés), 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 medición.- Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base del costo histórico.

2. **BASES DE PREPARACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS (Continuación)**

Moneda funcional. - Los estados financieros adjuntos de la Compañía están presentados 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.

Uso de estimaciones. - La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF para PYMES requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos criterios y estimaciones que afectan la aplicación de políticas de contabilidad y los montos reportados de activos, pasivos y gastos. Estos criterios y estimaciones están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de la Compañía de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros. El detalle de estos criterios y estimaciones están incluidas en las políticas contables y/o notas a los estados financieros adjuntos.

Las políticas contables indicadas a continuación, han sido adoptadas por la Compañía de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

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

Activos financieros. - En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende las categorías de "efectivo en caja y bancos" y "cuentas por cobrar", que incluyen principalmente las cuentas por cobrar a clientes, segregadas en partes relacionadas por contener la cuenta de la UESS y en clientes para diferenciar a los no relacionados. La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Las cuentas por cobrar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

La medición posterior de los activos financieros, es detallada a continuación:

- **Efectivo en caja y bancos:** Esta presentado al costo o valor nominal y no están sujetos a un riesgo significativo de cambios en su valor. Sus saldos están integrados por el efectivo disponible en caja y por depósitos en cuentas corrientes bancarias.
- **Cuentas por cobrar:** Son activos financieros no derivados cuyos cobros son fijos o determinables, que no son negociados en un mercado activo, y que la Compañía no tiene intención de venderlos inmediatamente o en un futuro próximo y que no tienen riesgos de recuperación diferentes a su deterioro crediticio. Las cuentas por cobrar están clasificadas como activo corriente por cuanto su vencimiento es de hasta 12 meses.

Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por cobrar a clientes que representan los importes adeudados a la Compañía por la prestación del servicio de arrendamiento en el curso normal de las operaciones (partes relacionadas y no relacionadas), son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado, en razón que no generan intereses y son exigibles entre 28 a 30 días plazo. La Compañía no reconoce provisión para cuentas incobrables, en razón que considera que toda su cartera es totalmente recuperable.

- **Baja de un activo financiero:** Es reconocida cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo, o cuando la Compañía transfiere los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asuma una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin un retraso significativo a través de un acuerdo de transferencia.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

- **Deterioro de un activo financiero:** La Compañía evalúa al final de cada ejercicio, si existe evidencia objetiva que un activo financiero o un grupo de activos financieros están deteriorados. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran afectados si, y solo si, existe evidencia objetiva de deterioro como resultado de uno o más eventos que han ocurrido después del reconocimiento inicial del activo y si el evento de pérdida tiene un impacto en los flujos de efectivo futuros estimado del activo financiero o activos financieros de la Compañía que puedan estimarse de forma fiable. Evidencia de deterioro pueden ser indicios que los deudores o un grupo de deudores están experimentando dificultades financieras significativas, impagos o retrasos en pagos de intereses o principal, la probabilidad que entren en quiebra u otra reorganización financiera y cuando los datos observables indican que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros, tales como atrasos o cambios en condiciones económicas que se correlacionan con valores predeterminados. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, no se han determinado indicios de deterioro de los activos financieros.

Activo y pasivo por impuestos corrientes.- Los activos por impuestos corrientes representan créditos tributarios que pueden ser compensados mensualmente, o utilizados anualmente para liquidar el impuesto a la renta a pagar de la Compañía, o ser objeto de devaluación en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular. Los pasivos por impuestos corrientes corresponden a obligaciones fiscales que son compensadas o pagadas mensualmente; así como provisionadas al cierre del ejercicio como es el caso del impuesto a la renta de la Compañía.

Propiedad de inversión.- Representa inmueble (terreno, edificio e instalaciones y adecuaciones) mantenido para generar rendimientos como resultado de su alquiler en el largo plazo o a través del incremento en su valor o ambas. La propiedad de inversión no es ocupada por la Compañía.

La propiedad de inversión es reconocida inicialmente a su costo de adquisición, incluyendo los costos de transacción relacionados. Posteriormente a su reconocimiento inicial, la propiedad de inversión es medida al costo, menos la depreciación acumulada y en caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro del activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

El costo del edificio y de las instalaciones es depreciado de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. Las tasas de depreciación anual del edificio es del 5% y el de las instalaciones es del 10%.

Las pérdidas y ganancias por la venta de la propiedad de inversión, son calculadas comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado del resultado integral. El valor en libros de las propiedades de inversión es castigado inmediatamente a su valor recuperable, si el valor en libros del activo es mayor que el estimado de su valor recuperable.

Activo fijo, neto.- Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa muebles y enseres por US\$. 45,942 al cierre de cada ejercicio, con depreciación anual de US\$. 4,594 en el año 2018 e igual importe en el año 2017. Estos activos fueron adquiridos en el año 2016.

El activo fijo está registrado inicialmente al costo, que comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados para colocar en condiciones de operación el activo. Los desembolsos posteriores son reconocidos como activo fijo si es probable que los beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan a la Compañía y su costo pueda ser determinado de una manera fiable.

Después del reconocimiento inicial los activos fijos son registrados al costo menos la depreciación acumulada. En caso de requerirlo, la Administración de la Compañía registra pérdida por deterioro del activo. Los gastos de reparación y mantenimiento se imputan a resultados en el período en que se producen.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

El costo del activo fijo es depreciado de acuerdo con el método de línea recta. La vida útil estimada y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva. La tasa de depreciación de los muebles y enseres es del 10% anual.

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

Deterioro de activos no financieros.- La Compañía evalúa al cierre de cada año si existe algún indicio que el valor de sus activos no financieros se ha deteriorado. Si existe tal indicio, la Compañía hace un estimado del importe recuperable del activo. El importe recuperable del activo es el mayor entre su valor razonable menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para cada activo individual, a menos que el activo no genere flujos de efectivo que sean largamente independientes de otros activos o grupos de activos. Cuando el valor en libros de un activo excede su importe recuperable, se considera que el activo ha perdido valor y es reducido a ese importe recuperable. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado del resultado integral. Dicha evaluación requiere el uso de estimados y supuestos tales como los volúmenes en inversiones por realizar, presupuestos de capital, préstamos y tasas, tarifas establecidas y costos operativos.

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Administración de la Compañía considera que no existen indicios del tipo operativo o económico que indiquen que el valor neto registrado como propiedad de inversión y activo fijo, no puedan ser recuperados.

Pasivos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende la categoría de "cuentas por pagar a corto y largo plazo", que incluyen principalmente las cuentas por pagar a una parte relacionada. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Las cuentas por pagar son registradas inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificadas como pasivo corriente cuando su vencimiento es de hasta 12 meses y como pasivo no corriente cuando su vencimiento es mayor a 12 meses.

La medición posterior de los pasivos financieros, es detallada a continuación:

- **Cuentas por pagar a corto y largo plazo:** Son pasivos financieros no derivados. Después de su reconocimiento inicial, las cuentas por pagar a una parte relacionada corresponden a importes por financiamientos recibidos que no devengan intereses (pasivo corriente), son registradas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- **Baja de un pasivo financiero:** Es reconocida cuando la obligación descrita en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente son modificadas de manera sustancial, tal permuta o cambio es tratada como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los importes respectivos en libros son reconocidos en el estado del resultado integral.

Compensación de instrumentos financieros.- Los activos y pasivos son compensados y el monto neto es presentado en el estado de situación financiera, cuando la Compañía tiene el derecho legal de compensarlos y la Administración tiene la intención de cancelarlos sobre una base neta o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Cuentas por pagar y provisiones.- Los pasivos corresponden a obligaciones existentes a la fecha del estado de situación financiera, surgidos como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se pueden estimar fiablemente.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado y es probable que se requieran recursos para cancelar las obligaciones. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha. Cuando el efecto del valor del dinero en el tiempo es importante, el monto de la provisión es el valor presente de los gastos que se esperan incurrir para cancelarla.

Gastos acumulados por pagar.- Están constituidos básicamente por la participación de trabajadores en las utilidades registrada en el ejercicio 2018 y 2017 por US\$. 15,208 y US\$. 49,866; respectivamente. En el año 2018, la participación de trabajadores corresponde a un colaborador que será cancelada en el ejercicio 2019, conforme ha sido decidido por la Administración de la Compañía. La Compañía reconoce con cargo a los resultados del ejercicio en que se devenga, el 15% de participación de los trabajadores en las utilidades, de conformidad con lo establecido en el Código de Trabajo.

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 generó utilidades.

Reconocimiento de ingresos.- Los ingresos por arriendos son reconocidos en el resultado integral, sobre una base lineal a lo largo del plazo del arrendamiento. La facturación de los arriendos es emitida de forma mensual, independientemente que la Compañía haya efectuado el cobro respectivo.

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

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 del 25% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales (28%) cuando:

- La sociedad tenga accionistas sobre cuya composición societaria, dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la Ley, o;
- Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

Los 3 puntos porcentuales adicionales aplicarán a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, por quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales antes referidas, sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponde a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más 3 puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo, que reinviertan sus utilidades en el país, 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 lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES (Continuación)**

vegetativo, plántulas y todo insumo vegetal para producción agrícola, acuícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para 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; para ello deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con requisitos establecidos en el reglamento. 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.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadores habituales, tendrán una rebaja de 3 puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo. El procedimiento para la aplicación de este beneficio será establecido por el Comité de Política Tributaria.

La legislación tributaria en Ecuador exige que las sociedades deben determinar en su declaración anual de impuesto a la renta, un anticipo a pagarse en 2 cuotas (julio y septiembre) con cargo al ejercicio fiscal siguiente, equivalente a la suma matemática de ciertos porcentajes pre-establecidos aplicados al patrimonio total, al total de costos y gastos deducibles, al activo total y al total de ingresos gravables, respecto de los cuales no deben considerarse ciertas partidas determinadas en la norma tributaria. Al resultado así obtenido, deben restarse las retenciones en la fuente para obtener el anticipo del impuesto a la renta. Si tales retenciones son mayores, la Compañía no cancelará el mencionado anticipo.

Al momento de liquidar el impuesto a la renta anual, si dicho impuesto es superior a las retenciones en la fuente más el anticipo; deberá la sociedad cancelar la diferencia; si no existiese impuesto a la renta causado o si el impuesto causado en el ejercicio fuese inferior al anticipo pagado más las retenciones, la sociedad tendrá derecho a presentar el correspondiente reclamo de pago indebido o la solicitud de pago en exceso ante el SRI, por el total de que exceda el impuesto a la renta causado.

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

4. **CAJA Y BANCOS**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan fondos depositados en bancos locales en cuentas corrientes por US\$. 517,153 y por US\$. 18,785; respectivamente.

5. **CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Accionista:		
UEES	451,301	784,807
Cilentes	22,434	126,121
Empleado	450	0
Subtotal	474,185	910,928
Menos: Provisión para cuentas incobrables	(224)	0
Total	473,961	910,928

5. CUENTAS POR COBRAR (Continuación)

Accionista - UEES y clientes. - Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representan importes por cobrar originados principalmente por la facturación de arriendos a la UEES. Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta por cobrar a la UEES está conformada por facturación de arriendos de octubre a diciembre de 2016 por US\$. 101,222, y por facturación de arriendos del año 2017 de los meses: febrero y marzo, mayo hasta agosto, y de octubre a diciembre por US\$. 317,290.

En diciembre 31 de 2017, la UEES y la Compañía suscribieron un Acuerdo Voluntario que incorpora una cláusula de pago donde la UEES se compromete a cancelar US\$. 30,000 mensuales, iniciando en febrero de 2018, hasta la extinción total de la deuda, esto en enero 30 de 2020.

Al 31 de diciembre de 2018, la cuenta por cobrar a clientes presenta facturaciones de arriendos impagos desde los años 2015 (US\$. 1,882) y 2017 (US\$. 1,040), en tanto que el saldo por US\$. 19,512 corresponde a facturaciones de arriendos del último trimestre del año 2018. En el año 2018, la Compañía constituyó provisión para cuentas incobrables por US\$. 224 que representa el 1% sobre el total de las cuentas de clientes pendientes de cobro al cierre de referido ejercicio.

6. ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre de 2018, representa crédito tributario por US\$. 28,705 que corresponde principalmente a retenciones en la fuente por US\$. 25,505, US\$. 14,398 efectuadas a la Compañía en el año 2018 y US\$. 11,107 efectuadas en años anteriores. Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía realizó la compensación del crédito tributario (US\$. 43,200) con el impuesto a la renta año 2018 (US\$. 17,695), resultando saldo a favor por US\$. 25,505 (nota 13).

Al 31 de diciembre de 2017, representa crédito tributario por US\$. 95,178 correspondientes a retenciones en la fuente, US\$. 50,568 efectuadas a la Compañía en el año 2017 y US\$. 44,610 efectuadas en años anteriores. A esa fecha, las referidas retenciones en la fuente fueron compensadas con el pasivo de impuesto a la renta de la Compañía del ejercicio 2017 por US\$. 66,376; resultando saldo a favor por US\$. 28,802 (nota 13).

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.

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Terreno y edificio (complejo deportivo)	1,099,428	1,099,428
Instalaciones y adecuaciones	136,458	136,458
Construcciones en curso	<u>51,217</u>	<u>0</u>
Subtotal	2,202,403	2,151,186
Menos: Depreciación acumulada	(633,744)	(565,126)
Total	<u>1,568,659</u>	<u>1,586,060</u>

7. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO (Continuación)

En los años 2018 y 2017, el movimiento de la propiedad de inversión fue el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Saldo Inicial, neto	1,586,059	1,628,521
Más: Adiciones	51,217	0
Menos: Depreciación anual	(68,617)	(68,617)
Más: Ajuste	<u>0</u>	<u>26,155</u>
Saldo Final, neto	<u>1,568,659</u>	<u>1,586,059</u>

Adiciones. - En el año 2018, las adiciones corresponden a pago del 25% de un contrato suscrito entre la Compañía y la Constructora Murillo y Asociados S.A. CONSMURASOC, para remodelar el complejo deportivo.

8. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Accionista:		
UEES (nota 9)	0	280,497
Anticipo de cliente	9,060	1,500
Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS	1,246	0
Otros	4,744	3,633
Sobregiro bancario contable	<u>0</u>	<u>5,012</u>
Total	<u>15,050</u>	<u>290,642</u>

9. CUENTAS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Accionista:		
UEES	1,796,455	1,796,455
Otros importes UEES (nota 8)	<u>280,497</u>	<u>0</u>
Total	<u>2,076,952</u>	<u>1,796,455</u>

Accionista - UEES. - Al 31 de diciembre de 2018, representa obligación por pagar originada principalmente en el año 2012 por transferencia de activos fijos realizada por la UEES a la Compañía por US\$. 1,025,780; y por transferencia efectuada por compañías relacionadas para la contabilización de propiedades de inversión por US\$. 769,050. En el año 2012, las obligaciones registradas con las compañías relacionadas fueron asumidas totalmente por la UEES, mediante cesión de pasivos, situación que fue contabilizada por la Compañía en el año 2016. Estas obligaciones no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

Otros importes - UEES. - Al 31 de diciembre de 2018, representan préstamos para capital de trabajo que no devengan intereses y no tienen fecha específica de vencimiento.

10. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, está representado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la UEES (799 acciones) y de Juniornego S.A. (1 acción), entidades de nacionalidad ecuatoriana.

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SRI publicada en el Registro Oficial No. 919 de enero 10 de 2017, 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 2018 en febrero 19 de 2019 y el Anexo del ejercicio fiscal 2017 en febrero 14 de 2018.

11. ARRIENDOS

En los años 2018 y 2017, un detalle de los ingresos por arriendos es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Sitenia S.A.	60,000	60,000
Concecel S.A.	48,781	71,562
Coffee Break S.A.	26,000	13,000
Publimarket S.A.	18,000	18,000
Maria Pacheco Barrero	9,200	0
Enrique Guzman	8,250	0
Nutribella Redes	7,000	0
AAMIR ECUADOR	5,616	0
Margarita Rugel	5,600	0
Sultansa	4,500	0
Banco del Pacifico S.A.	3,600	0
Edgar Bustamante	3,250	0
Paula Valdiviezo Rueda	3,100	0
Varios	39,129	44,546
Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES	0	441,600
Evert-Lego S.A.	0	56,550
Safirat S.A.	0	3,000
Total	242,026	708,258

Los arrendamientos facturados en los años 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, un detalle de gastos de administración es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Sueldos y salarios	22,260	152,911
Mantenimiento y reparaciones	14,273	0
Impuestos	13,351	35,215
Pasan:	49,884	188,126

12. GASTOS DE ADMINISTRACION (Continuación)

	2018	2017
	(Dólares)	
Vienen:	49,884	188,126
Aportes patronales y personales IESS	4,340	33,029
Castigo de cuentas por cobrar a clientes	4,170	0
Honorarios	2,636	30,341
Beneficios sociales	2,246	51,802
Otros	<u>4,213</u>	<u>16,422</u>
Total	<u>67,489</u>	<u>319,720</u>

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

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la Compañía preparó las siguientes conciliaciones tributarias:

	2018	2017
	(Dólares)	
UTILIDAD CONTABLE	101,387	332,439
Menos: 15% Participación de trabajadores en las utilidades	(15,208)	(49,866)
Menos: Deducción por microempresa	(11,270)	0
Más: Gastos no deducibles	<u>5,521</u>	<u>19,136</u>
BASE IMPONIBLE	<u>80,430</u>	<u>301,709</u>
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	<u>17,695</u>	<u>66,376</u>

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, la liquidación del impuesto a la renta fue como sigue:

	2018	2017
	(Dólares)	
Impuesto a la renta causado	17,695	66,376
Menos: Retenciones en la fuente	(14,398)	(50,568)
Menos: Retenciones en la fuente años anteriores	<u>(28,802)</u>	<u>(44,610)</u>
Saldo a favor de la Compañía	<u>(25,505)</u>	<u>(28,802)</u>

De acuerdo con el Art. 106 del Reglamento de Inversiones del Código Orgánico de la Producción, publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 450 de mayo 17 de 2011, Reformado en diciembre 20 de 2018, la Compañía está categorizada como micro empresa en razón de ser una unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores a US\$. 300,000.

El inciso quinto del Art. 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, establece que para determinar la base imponible de sociedades consideradas microempresas, se deberá deducir adicionalmente un valor equivalente a una (1) fracción básica gravada con tarifa cero (0) de impuesto a la renta para personas naturales, que para el ejercicio 2018 fue de US\$. 11,270 (Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, disposición legal aplicable a partir del ejercicio 2018).

13. PARTICIPACION DE TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó a la Base Imponible de impuesto a la renta la tarifa del 25% considerando la disposición legal del segundo artículo innumerado posterior al Art. 37.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que establece una rebaja de tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta, para las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan la condición de exportadores habituales (Reforma legal expedida en el Registro Oficial No. 150 de diciembre 29 de 2017, aplicable para el ejercicio 2018). A la fecha de emisión del presente informe (febrero 28 de 2019) el procedimiento para la aplicación de este beneficio no ha sido expedido por el Comité de Política Tributaria.

La Compañía calculó el anticipo del impuesto a la renta para el ejercicio 2018 (en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2017) y para el ejercicio 2017 (en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2016), con base a lo establecido en el Literal a) del Numeral 2 del Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno y Literal a) del Art. 76 del Reglamento de Aplicación de dicha Ley; no obstante no realizó pago alguno por anticipo, en razón que las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le fueron practicadas en el tales ejercicios, fueron superiores al 50% del impuesto a la renta causado consideradas para el cálculo.

Las declaraciones del impuesto a la renta de los ejercicios fiscales 2015 al 2017, no han sido revisadas por la autoridad fiscal. La Administración de la Compañía considera que de existir revisiones posteriores las posibles observaciones que surjan no serán significativas. La facultad de la Administración Tributaria para determinar la obligación tributaria, caduca sin que se requiera pronunciamiento previo, en 3 años contados desde la fecha de la declaración en los tributos que la ley exija determinación por el sujeto pasivo.

14. CONTRATOS DE COMODATO

Fueron suscritos entre la Compañía y la UEES en septiembre 1 y diciembre 1 de 2014, mediante los cuales la UEES entrega en comodato, terrenos, locales, edificios y construcciones, ubicados dentro del campus universitario y en otros detallados en los contratos, para que la Compañía tenga el derecho de explotar, arrendar y ceder los referidos bienes. Estos contratos tienen una duración de cinco años, esto es septiembre 1 y diciembre 1 de 2019.

Los bienes integrantes de los mencionados contratos son mencionados de forma resumida a continuación:

- a) Locales: BARU - LIBRERÍA en la planta baja un área 223.40 mts², 125.15 mts², Librería (atrás del Bar) 85.50 mts²;
- b) Edificio F en la planta baja el Auditorio Doctor Galo García Feraud con un área de 140.39 mts², y un salón de usos múltiples con un área 108.80 mts²;
- c) Edificio C-D en la planta baja el local denominado Bistro con un área de 213.20 mts², un restaurante con un área 101.80 mts²; y pabellones de cocina con un área de 291.71 mts²;
- d) Edificio E en el cuarto piso alto, el laboratorio de cómputo con un área de 69.32 mts², laboratorio de cómputo con un área de 70.50 mts²; un auditorio de postgrado con un área de 163.47 mts²; aulas con un área de 36.52 mts²; 74.71 mts² y 20.00 mts²; Tercer piso alto aulas con un área de 36.58 mts², 69.32 mts² y 70.50 mts²; 81.08 mts²; 75.87 mts²; 68.39 mts²; 37,19 mts²; y edificio B, planta baja centro CPD (Centro Copiado) con un área de 40.73 mts²;
- e) Terrenos y edificación ubicados en la Lotización denominada "TORNERO TRES", de la parroquia La Puntilla, del cantón Samborombón, Provincia del Guayas. En dichos terrenos la UEES ha construido el edificio de postgrado y centro de convenciones que cuenta con amplios salones, aulas y restaurantes.

15. ADMINISTRACION DE RIESGOS

En el curso normal de la operación, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera más o menos significativa al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados. La Compañía dispone de una organización y de sistemas de información, que permiten identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, así como ejecutar medidas de mitigación y controlar su efectividad.

Los factores de riesgo financiero corresponden a los siguientes: Riesgo de Mercado, Riesgo de Crédito y Riesgo de Liquidez.

- **Riesgo de mercado.**- Está relacionado con los cambios en los precios, surgidos entre otros aspectos principalmente por la aplicación de las tasas de cambio o las tasas de interés que podrían afectar los ingresos de la Compañía o el valor de sus instrumentos financieros. La Administración de la Compañía considera no estar expuesta a este riesgo de mercado en razón que no efectúa transacciones en monedas diferentes al dólar estadounidense que es la moneda funcional, y por cuanto sus activos y pasivos financieros no generan o devengan intereses. En adición, no posee préstamos con ninguna institución financiera local o internacional.
- **Riesgo de crédito.**- Se refiere al riesgo que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Administración de la Compañía considera que las partidas expuestas al riesgo de crédito corresponden al efectivo en banco y a las cuentas por cobrar por concepto de arriendo. En cuanto al efectivo en banco, la Administración de la Compañía mitiga el riesgo únicamente realizando operaciones con instituciones financieras que cuentan con una apropiada calificación de riesgo dentro del mercado financiero. En cuanto a las cuentas por cobrar por concepto de arriendo la Compañía considera que el riesgo es inexistente en razón que su único arrendatario es su Accionista mayoritario (La UEES), institución educativa de prestigio y solvente capacidad económica.
- **Riesgo de liquidez.**- La Administración de la Compañía tiene establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez, mediante el monitoreo continuo de los flujos efectivos proyectados y reales, con el apoyo financiero constante de su Accionista mayoritario (La UEES).

16. SOCIEDADES DE INTERES PÚBLICO

La Ley Orgánica para el Fortalecimiento y Optimización del Sector Societario y Bursátil, publicada en el Registro Oficial No. 249 de mayo 20 de 2014, reformó la Ley de Compañías del Ecuador. Entre las reformas implementadas, fue agregado el Art. 433-A relacionado con las sociedades de interés público.

En enero 30 de 2018 la SCVS emitió la Resolución No. No. SCVS-DSC-2018-0001 publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 171 de enero 30 de 2018, que contiene el Instructivo sobre Sociedades de Interés Público (Reformado con Resolución No. SCVS-DSC-2018-0008, R.O. No. 214 de abril 4 de 2018), el cual considera sociedad de interés público, entre otras, a quienes realicen actividades de agencia, corretaje y promoción inmobiliarios, y de intermediación en la compra, venta y alquiler de bienes inmuebles.

Debido a que la actividad principal de la Compañía es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles, se encuentra inmersa en la norma legal antes mencionada, y por lo tanto puede ser sujeta a la imposición de requisitos adicionales de información, transparencia, administración, capital, y los demás que fuesen necesarios resolver por parte de la SCVS para determinar su impacto social y económico y alcanzar el fin de proteger el interés general.

17. GRUPO ECONOMICO

El Art. 5 del Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno (RALRTI), define como grupo económico para fines tributarios, al conjunto de partes,

17. **GRUPO ECONOMICO (Continuación)**

conformado por personas naturales y sociedades, tanto nacionales como extranjeras, donde una o varias de ellas posean directa o indirectamente el 40% o más de la participación accionaria en otras sociedades. El SRI podrá considerar otros factores de relación entre las partes que conforman los grupos económicos, respecto a la dirección, administración y relación comercial. Considerando lo mencionado, el SRI tiene establecido el siguiente Grupo Económico denominado UNIVERSIDAD PARTICULAR DE ESPECIALIDADES ESPIRITU SANTO conformado por CARACIOLO, INSTITUTO EDUCATIVO MODERNO DE GUAYAQUIL INEMOQUIL, **CELBURG S.A.**, SITENIA, COMPAÑIA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL BUEES.

18. **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 lo condeño obtener una seguridad razonable, conforme a la NIA No. 240.

19. **LEGISLACION FISCAL APROBADA**

Mediante Ley S/N publicada en el Suplemento del Registro Oficial No. 309 de agosto 21 de 2018, fue promulgada la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal. Un resumen de las principales reformas en materia tributaria es indicado a continuación:

IMPUESTO A LA RENTA (IR):

- Exoneración del IR en nuevas inversiones productivas en sectores prioritarios.
- Exoneración del IR para nuevas inversiones en industrias básicas según el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).
- Exoneración IR para administradores u operadores de Zonas Especiales de desarrollo Económico (ZEDE).
- Porcentaje de retención del IR aplicable en la distribución de dividendos o utilidades equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad a la correspondiente base imponible.
- Exoneración IR en nuevas inversiones productivas efectuadas en Manabí y Esmeraldas.
- Impuesto único a la utilidad en la enajenación directa o indirecta de acciones, participaciones, otros derechos representativos de capital u otros derechos.
- Tarifa del IR: La tarifa general de IR aplicable para el año 2018 es del 25%. Sin embargo, se aplicará la tarifa del 28% en los casos previstos en la Ley.
- Deducción Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Deducción adicional del 1% al 5% por capacitación y asistencia técnica.
- Reducción de la tarifa del IR en proyectos o programas deportivos, culturales, de investigación científica responsable o de desarrollo tecnológico.

ANTICIPO DE IMPUESTO A LA RENTA:

- Para el cálculo o determinación del anticipo de impuesto a la renta se descontará las retenciones en la fuente realizadas al sujeto pasivo.

19. **LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)**

- Eliminación de la tercera cuota para el pago del anticipo de impuesto a la renta.
- Cuando el anticipo de impuesto a la renta sea superior al impuesto causado se podrá solicitar la devolución del excedente.
- Podrá solicitarse la reducción o exoneración del anticipo de impuesto a la renta de conformidad con los términos y condiciones que establezca el reglamento.

IMPUESTO AL VALOR AGREGADO (IVA):

- Se incluyen las materias primas e insumos para el sector agropecuario, acuícola y pesquero, importados o adquiridos en el mercado interno; lámparas LED, entre otros (Productos con Tarifa 0%).
- Se incluyen a los servicios de construcción de vivienda de interés social, seguros de desgravamen, entre otros (Servicios con Tarifa 0%).
- El uso del Crédito Tributario por el IVA pagado en adquisiciones locales e importaciones de bienes y servicios, podrá ser utilizado hasta dentro de cinco años contados desde la fecha de pago.
- Devolución del IVA para proyectos de construcción.
- Devolución IVA en exportación de servicios.

IMPUESTO A LA SALIDA DE DIVISAS (ISD):

- Devolución del ISD en la actividad de exportación.
- Exoneración del ISD para nuevas inversiones.
- Exoneración del ISD por reinversión de utilidades.
- Exoneración del ISD por transferencias para el financiamiento de microcrédito o inversiones productivas.

REMISIÓN:

- Remisión de intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias y fiscales.
- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el instituto ecuatoriano de seguridad social (IESS).
- Remisión del 100% de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras.
- Remisión de intereses de impuestos vehiculares, así como recargos y multas derivados de la matriculación vehicular e infracciones de tránsito.
- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde únicamente a la SCVS.
- Las indicadas remisiones no deberán alterar la utilidad el ejercicio declarado por el contribuyente para efectos de la aplicación del 15% de Participación de Trabajadores en las Utilidades (PTU) de acuerdo al Art. 97 del Código de Trabajo.

OTROS TEMAS:

- Eliminación del impuesto del dos por mil sobre los capitales de las personas jurídicas que realizan actividades comerciales, bancarias e industriales domiciliadas en el cantón Guayaquil.
- En los casos en que los contribuyentes hayan sustentado costos o gastos inexistentes y/o facturas emitidas por empresas inexistentes, fantasmas o supuestas, se entenderá que se ha dejado de declarar en parte el tributo, y por tanto se aplicará la caducidad de 6 años respecto de la facultad determinadora de la Administración Tributaria.
- Las compañías holding o tenedoras de acciones, mientras estas sociedades no tengan actividades económicas, entendiéndose por tales las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias o profesionales gravadas con impuesto a la renta, las mismas no tendrán la calidad de sujeto pasivo de los impuestos a las patentes municipales y del 1,5 por mil sobre los activos totales.

19. LEGISLACION FISCAL APROBADA (Continuación)

El Reglamento de la Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, fue promulgado mediante Decreto Ejecutivo No. 617 publicado en el Suplemento del Registro Oficial No. 392 de diciembre 20 de 2018.

20. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre de 2018 y hasta la fecha de emisión de este informe (febrero 28 de 2019), no se produjeron eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.
