

**CARACIOLO 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**

**CARACIOLO S.A.**.- Fue constituida en marzo 15 de 2001 en Guayaquil - Ecuador, e inscrita en el Registro Mercantil en junio 20 del mismo año. Su actividad principal es la compraventa, administración, alquiler y explotación de bienes inmuebles. La Compañía dispone de Registro Único de Contribuyentes - RUC No. 0992169354001, asignado por el Servicio de Rentas Internas (SRI).

**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 27 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 el activo fijo y la propiedad de inversión registrada a valor de mercado, mediante avalúo realizado en el año 2014.

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. Al 31 de diciembre de 2017, el activo financiero está constituido por cuenta por cobrar a la Universidad de Especialidades Espirita Santo - UEES, por arriendos facturados correspondientes a los meses de octubre, noviembre y diciembre de 2017.
- **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. Al 31 de diciembre de 2017, el pasivo financiero está constituido principalmente por cuenta por pagar a la Universidad de Especialidades Espirita Santo - UEES, por préstamos recibidos.

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

Las NIIF requieren de 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 detalle de los mencionados riesgos es mencionado a continuación:

- **Mercado**.- Es el riesgo 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 que los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado, corresponden a los depósitos en bancos.
- **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 no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas y financieras, en razón que su único cliente es la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (Accionista mayoritario).
- **Liquidez**.- Es el riesgo de no disponer de fondos suficientes para atender los compromisos de pago a corto plazo. La Gerencia de la Compañía considera que no está expuesta al riesgo de liquidez, en razón del respaldo financiero que recibe de su principal Accionista (Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES).

**Propiedad de inversión**.- Representan terreno registrado a valor de mercado, con base a avalúo realizado en el año 2014 por un perito calificado ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Las mejoras en el terreno son registradas como obras en proceso y una vez concluidas son transferidas a la cuenta de terreno.

**Inversiones en acciones**.- Representa inversiones en 2 sociedades anónimas ecuatorianas, donde la Compañía es accionista en un porcentaje igual o menor al 1%. Las inversiones corresponden a Juniornego S.A. y Menburg S.A., que tienen como principal activo terrenos.

**Adopción por primera vez de las NIIF**.- Esta originado por ajuste a valor de mercado de terreno por US\$. 884,664 (ajuste acreedor) y de cuentas por cobrar a compañías relacionadas por US\$. 51,040 (ajuste deudor), provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF. El saldo deudor de la cuenta de adopción por primera vez de las NIIF, podrá ser absorbido por los resultados acumulados y los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

**Superávit por valuación**.- De acuerdo con la NIC No. 16, el superávit por valuación de terrenos puede eliminarse por la venta del bien. El saldo acreedor de la cuenta superávit por valuación proveniente de la adopción por primera vez de las NIIF, así como las mediciones posteriores, no podrán ser capitalizados. Este superávit fue generado en el año 2014 por la valuación realizada al terreno de la Compañía.

**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.

**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. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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)	
Retenciones en la fuente	9,600	48,368
Anticipo de impuesto a la renta	0	20,951
Crédito Tributario	<u>2,262</u>	<u>9,620</u>
Total	<u><u>11,862</u></u>	<u><u>78,939</u></u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía procedió a la baja de retenciones en la fuente del impuesto a la renta de años anteriores, las cuales provienen de los años 2010 y 2011, por US\$. 43,568 y por anticipo impuesto a la renta del año 2011 por la suma de US\$. 20,951, dichos registros contables fueron considerados como gastos no deducibles para efecto del cálculo del impuesto a la renta del año.

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

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)	
Terreno	27,355,139	27,485,187
Obras en proceso	<u>28,085</u>	<u>28,085</u>
Total	<u><u>27,383,224</u></u>	<u><u>27,513,272</u></u>

**Terreno.**- Representa área de 401.433 metros cuadrados ubicada en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule. De esta área total, la Administración de la Compañía ha entregado en arrendamiento operativo 5,002.85 metros cuadrados a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (nota 9).

Al 31 de diciembre del 2017, fueron regularizados US\$. 130,048 por pagos realizados en años anteriores por la Universidad de Especialidades Espíritu Santo (accionista).

### 5. **PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, representa principalmente importe por pagar a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES por US\$. 185,735 y US\$. 168,987 que incluye préstamo para cancelar impuestos, tasas y contribuciones por el ejercicio 2017 Y 2016 mismos que ascendieron a US\$. 178,010 y US\$. 167,600, respetivamente. Este préstamo no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

### 6. **CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL**

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

**Capital social.**- Al 31 de diciembre de 2017, está representado por 9.037.2129 (800.00, en el año 2016) acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES de Ecuador y de Celburg S.A. con una participación accionaria del 99.88% y 0.12%, respectivamente, ambos accionistas de nacionalidad ecuatoriana.

## **6. CAPITAL SOCIAL Y APORTES PARA FUTURO AUMENTO DE CAPITAL (Continuación)**

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 9 de 2018 y el Anexo del ejercicio fiscal 2016 en febrero 13 de 2017.

**Aportes para futuro aumento de capital.**- Al 31 de diciembre de 2016, un detalle de los mencionados aportes es el siguiente (nota 14):

- Aportes por US\$. 300,000 efectuados por la Universidad, aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 26 de 2008.
- Aportes por US\$. 989,753, US\$. 1,455,649 y por US\$. 6,290,927, efectuados por la Universidad, aprobados mediante Acta de Junta General de Accionistas de diciembre 22 de 2014, correspondientes en su respectivo orden a reclasificación de cuentas por pagar y de obligación a largo plazo que presentaba la Compañía al 31 de diciembre de 2014 a la Universidad y desembolsos en efectivo realizados en el año 2014 por la Universidad para relleno, compactación de terreno y pago de impuestos municipales.

**Aumento de capital.**- Mediante Escritura Pública de fecha abril 26 de 2017, otorgada por la Abogada Luz Marina Vasquez Cruz - Notaría Titular Octava del Cantón Guayaquil, con pago de inscripción ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil de fecha mayo 30 de 2017. El aumento de capital fue aprobado por la Junta General de Accionistas de fecha noviembre 1 de 2010. Consecuentemente, el capital social de la Compañía fue determinado en US\$. 9,037,128 y su capital autorizado en US\$. 10,000,000.

## **7. INGRESOS POR ARRIENDO**

En los años 2017 y 2016, representa arriendos facturados a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES por US\$. 60,000, con base a contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de fecha enero 2 de 2016. La Universidad recibe en arrendamiento 5,002.85 metros cuadrados de terreno, ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral, tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule.

El área arrendada forma parte de los 401.433 metros cuadrados de terreno de propiedad de la Compañía y que están revelados en la nota 4 adjunta. Esta área arrendada es utilizada por la Universidad para el funcionamiento de un parque vial, que comprende una oficina, parqueos y áreas para prácticas de conducción del centro de enseñanza vial de la Universidad.

El contrato se encuentra vigente y podrá ser renovado por 2 años adicionales a voluntad de las partes, teniendo un canon de arrendamiento mensual de US\$. 5,000.

## **8. GASTOS DE ADMINISTRACION**

En el año 2017, básicamente corresponden al pago de contribución a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros año 2015 por US\$. 26,974 y año 2016 por US\$. 23,995; y multas pagadas al SRI por US\$. 29,125.

## **9. IMPUESTO A LA RENTA**

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

**9. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
Pérdida del ejercicio antes de impuesto a la renta	( 151,145)	( 31,339)
Más: Gastos no deducibles	<u>112,451</u>	<u>57,939</u>
BASE IMPONIBLE	<u>( 38,694)</u>	<u>26,600</u>
<b>22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO</b>	<u>0</u>	<u>5,852</u>

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
	(Dólares)	
<b><u>Determinación de pago de impuesto a la renta mínimo para el 2017 y 2016</u></b>		
Anticipo de impuesto calculado y pagado para los años 2017 y 2016	0	58,610
22% de Impuesto a la renta	<u>0</u>	<u>5,852</u>
Impuesto a pagar (mayor entre el anticipo pagado y 22% de impuesto a la renta calculado)	<u>0</u>	<u>58,610</u>

El anticipo de impuesto a la renta del año 2016, fue calculado con base a lo estipulado en el Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, considerando que la Compañía está categorizada como microempresa por el Reglamento al Código Orgánico de la Producción Comercio e Inversiones - COPCI. En consecuencia el cálculo consistió en: Una suma equivalente al 50% del impuesto a la renta determinado en el ejercicio anterior, menos las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que les hayan sido practicadas en el mismo. Al 31 de diciembre de 2016, el impuesto a la renta causado resultó US\$. 5,852 y las retenciones efectuadas en el año fueron de US\$. 4,800.

Al 31 de diciembre de 2016, en el casillero Formulario 101 del Impuesto a la Renta de la Compañía incluye diferencia por US\$. 5,852 vs los importes del estado del resultado integral, en razón que el Formulario 101 presenta costos y gastos por US\$. 150,695, que comprenden el anticipo pagado (US\$. 58,610) menos el impuesto a la renta calculado (US\$. 5,852) por US\$. 52,748, de forma neta. Los gastos según el estado del resultado integral del ejercicio 2016 son por US\$. 156,547.

Al 31 de diciembre de 2017 y de 2016, las declaraciones de impuesto a la renta correspondiente a los años 2014 al 2016, 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.

**10. PERDIDA POR ACCION**

La pérdida por acción, fue calculada dividiendo la pérdida del ejercicio atribuible a los accionistas, con el promedio ponderado del número de acciones en circulación al 31 de diciembre de 2016 y de 2015.

**11. 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

### **11. LOS ESTADOS FINANCIEROS Y EL FRAUDE (Continuación)**

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.

### **12. 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).

### **13. EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2016 y hasta la fecha de emisión de este informe (abril 27 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.

---