

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

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 tiene asignado por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI) el Registro Único de Contribuyente (RUC) No. 0992169354001.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta capital de trabajo negativo por US\$. 104,188 (US\$. 175,887 al 31 de diciembre de 2017). La Administración de la Compañía estima que la mencionada situación será superada paulatinamente con base al registro de ingresos por arrendamiento que fue reanudado a partir del ejercicio 2016.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, la Compañía registra terreno como propiedad de inversión que representa el 99.70% y 99.92% de los activos totales, respectivamente (nota 5). El terreno está ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral en el tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule, con un área total de 401.433 metros cuadrados de los cuales 5.002,85 metros cuadrados, han sido entregados en arrendamiento a la Universidad de Especialidades Espíritu Santo - UEES (Accionista mayoritario de la Compañía), para el funcionamiento de un parque vial que comprende una oficina, parques y áreas para prácticas de conducción del centro de enseñanza vial de la UEES. Este es el único arrendamiento que presenta la Compañía, sustentado en un contrato suscrito entre las partes de fecha enero 2 de 2018 que estará vigente por un plazo de dos años. La Administración de la Compañía, no tiene establecido que construirá a futuro en la propiedad de inversión.

La Compañía no posee trabajadores en relación de dependencia, sus registros contables son preparados por el personal de las áreas financiera - contable que pertenecen a la nómina de la UEES.

Aprobación de los estados financieros - Los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, 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 - NIIF (IFRS 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, excepto por la propiedad de inversión (consistente en un terreno) que es medida a valor razonable, mediante avalúo efectuado en el año 2012 y 2014 por peritos valuadores independientes.

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.

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

Uso de estimaciones. - La preparación de los estados financieros adjuntos de acuerdo con las NIIF 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, ingresos 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.

Nuevas publicaciones, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas contables. - A continuación son enunciadas las nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que han sido emitidas pero que no están vigentes para el período anual iniciado el 1 enero de 2018. La Compañía no ha efectuado una adopción anticipada de estas normas, las cuales son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 28	Aclaración sobre el registro a largo plazo de una inversión que no está aplicando el valor proporcional.	1 de enero de 2019
NIIF 16	Publicación de la norma "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17.	1 de enero de 2019
NIIF 9	Enmienda a la NIIF 9 relacionada con las compensaciones negativas de ciertas condiciones de pagos adelantadas.	1 de enero de 2019
CINIIF 23	Interpretación que clarifica el reconocimiento y medición de las incertidumbres sobre ciertos tratamientos de impuesto a la renta.	1 de enero de 2019
NIIF 17	Norma que reemplazará a la NIIF 4 "Contratos de Seguros".	1 de enero de 2021

A partir de enero 1 de 2018, entraron en vigencia nuevas normas, enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que a continuación son enunciadas:

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de
NIC 28	Mejoras relacionadas con la medición de una asociada o una empresa conjunta a su valor razonable.	1 de enero de 2018
NIC 40	Enmiendas referentes a transferencias de propiedades de inversión y que las mismas deben realizarse cuando hay un cambio demostrable en el uso del activo.	1 de enero de 2018
NIIF 1	Enmiendas relacionadas a la eliminación de las exenciones a corto plazo para los adoptantes por primera vez con respecto a la NIIF 7, la NIC 19 y la NIIF 10.	1 de enero de 2018
NIIF 2	Las enmiendas aclaran cómo contabilizar determinados tipos de operaciones de pago basadas en acciones.	1 de enero de 2018
NIIF 4	Enmiendas a la NIIF 4 "Contratos de seguros" relativos a la aplicación de la NIIF 9 (Instrumentos financieros).	1 de enero de 2018
NIIF 9	Corresponde a la revisión final de la NIIF 9, que reemplaza las publicadas anteriormente y a la NIC 39 y sus guías de aplicación	1 de enero de 2018
NIIF 15	Publicación de la norma "Reconocimiento de los ingresos procedentes de los contratos con los clientes", esta norma reemplazará al a NIC 11 y 18.	1 de enero de 2018
CINIIF 22	Aclaración sobre transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones en las que existe una contraprestación denominada o tasada en una moneda extranjera.	1 de enero de 2018

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

Con relación a las normas emitidas y no vigentes, y aquellas que entraron en vigencia a partir de enero 1 de 2018, la Compañía estima no presentarán ningún impacto significativo en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, y en los estados financieros al 31 de diciembre de 2018, en razón que gran parte de las mismas no son aplicables a las operaciones de la Compañía. Con relación a la NIIF 16, NIIF 15 y NIIF 9, la Administración de la Compañía manifiesta lo siguiente:

- **NIIF 16: Arrendamientos** - Esta norma está siendo evaluada con el propósito de conocer su impacto potencial, la Administración de la Compañía no planea su adopción temprana.
- **NIIF 15: Ingreso de Actividades Ordinarias Procedente de Contratos con Clientes** - Esta Norma establece un nuevo modelo de reconocimiento de ingresos basado en el concepto de control, por el cual los ingresos han de reconocerse en la medida que sean satisfechos. Las obligaciones contraídas con los clientes a través de la entrega de bienes y servicios, ya sea en un momento en el tiempo o a lo largo del tiempo. El nuevo modelo incorpora un enfoque de reconocimiento de ingresos basado en los cinco pasos siguientes:
 1. Identificar el contrato con el cliente;
 2. Identificar las obligaciones de desempeño del contrato;
 3. Determinar el precio de la transacción;
 4. Distribuir el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño; y,
 5. Reconocer el ingreso cuando (o en la medida en que) la entidad satisfaga las obligaciones de desempeño identificadas en los contratos.

La actividad principal de la Compañía es la prestación del servicio de arriendo a un solo cliente (Accionista mayoritario), cuyo contrato representan una sola obligación de desempeño claramente identificable, y el precio de la transacción no contiene componentes variables al previamente pactado. La Administración determinó que, con base a su evaluación, la adopción de la NIIF 15 no ha registrado un impacto material en el reconocimiento o presentación de los ingresos de la Compañía.

- **NIIF 9: Instrumentos Financieros** - La Compañía ha revisado sus activos y pasivos financieros y no presenta impacto a nivel de clasificación de sus instrumentos financieros o efectos a nivel de medición. La Compañía factura el servicio de arriendo al inicio de cada mes y lo recupera máximo en 15 días posteriores, conforme lo estipulado contractualmente, no requiere consecuentemente evaluar el deterioro de la cartera comercial bajo el nuevo modelo sugerido por la norma, y no existe un riesgo de crédito esperado.

3. **PRINCIPALES POLITICAS CONTABLES**

Las políticas contables indicadas a continuación, han sido adoptadas por la Compañía para la preparación de los estados financieros, en función a las NIIF vigentes al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, de manera consistente con relación a las aplicadas en años anteriores; excepto por la adopción de las nuevas normas, sus enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes, que son obligatorias a partir de los períodos en que es requerida su aplicación:

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 banco" y al 31 de diciembre de 2017 la categoría de "cuentas por cobrar" a cliente (Accionista mayoritario). La Compañía determina la clasificación de sus activos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial, dependiendo de su naturaleza y propósito. Los activos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción.

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

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

- **Efectivo en banco:** Esta presentado al costo o valor nominal y no está sujeto a un riesgo significativo de cambios en su valor. Su saldo está integrado por depósitos en una cuenta corriente bancaria y por la cuenta de integración de capital.
- **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 cliente que representan los importes adeudados a la Compañía por la prestación del servicio de arriendo en el curso normal de las operaciones al Accionista mayoritario, son reconocidas a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado en razón que no generan intereses y son exigibles máximo en 15 días posteriores a la emisión de la factura. La Compañía no realiza provisión por deterioro o provisión para cuentas incobrables, en razón que considera que 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.
- **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 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 devolución en aplicación a la normativa tributaria establecida en cada caso particular.

Propiedad de inversión.- Representa terreno 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. Después del reconocimiento inicial la propiedad de inversión es medida al costo más el avalúo que corresponde a su valor razonable. Los avalúos practicados por la Compañía a la propiedad de inversión fueron efectuados en los años 2012 y 2014, mismos que estuvieron a cargo de peritos valuadores calificados y registrados ante la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros (SCVS), de tal manera que el valor en libros no difiera materialmente del valor razonable. El aumento en el valor de la propiedad de inversión como resultado del avalúo, es registrado con débito a la propiedad de inversión y crédito al superávit por valuación en el patrimonio. En cambio si el

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

resultado del avalúo es una disminución, tal importe deberá ser reconocido con un gasto en el estado del resultado integral. Si posteriormente la propiedad de inversión incrementa su valor, tal aumento será reconocido como ingreso en el estado del resultado integral.

El saldo del superávit por valuación en el patrimonio, es transferido directamente a la cuenta de utilidades retenidas, cuando se produzca eventualmente la venta de la propiedad de inversión.

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 la propiedad 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.

Inversiones en acciones.- Están registradas al costo y representan 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. cuya actividad principal es la consultoría y asesoría en el campo inmobiliario.

Pasivos financieros.- En el estado de situación financiera de la Compañía al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, comprende las categorías de "cuentas por pagar a corto y largo plazo", registradas con el Accionista mayoritario. La Compañía determina la clasificación de sus pasivos financieros en su reconocimiento inicial. Los pasivos financieros son registrados inicialmente a su valor razonable más los costos directos atribuidos a la transacción. Estos pasivos están clasificados 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 al Accionista mayoritario que corresponden a importes por financiamientos recibidos que no devengan intereses, 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.

Gastos acumulados por pagar.- 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. Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa básicamente 15% de participación de trabajadores en las utilidades, registrada en el ejercicio 2011.

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 por US\$. 17,574,759 fue generado en el año 2014 como resultado de avalúo realizado al terreno de la Compañía, por parte del Arq. Alamiro González Roca, con Registro No. PA-2002-269 concedido por la SCVS.

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

Adopción por primera vez de las NIIF. - Esta originado por el 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 acreedor de la cuenta "Adopción por primera vez de las NIIF", sólo podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubieren; utilizado en absorber pérdidas; o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El ajuste del terreno fue realizado con base a un avalúo practicado en el año 2012 por el Ing. Ramón Rivera Vallejo, con Registro No. 01-09-979 expedido por la SCVS.

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 corresponda 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 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.

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

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. **ACTIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES**

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

	2018	2017
	(Dólares)	
Anticipo de impuesto a la renta	55,257	0
Retenciones en la fuente	13,800	9,600
Crédito Tributario	<u>367</u>	<u>2,262</u>
Total	<u>69,424</u>	<u>11,862</u>

Al 31 de diciembre de 2017, la Compañía procedió al ajuste de retenciones en la fuente del impuesto a la renta de los años 2010 y 2011 por US\$. 43,568, y anticipo impuesto a la renta del año 2011 por US\$. 20,951. Este ajuste fue considerado como gasto no deducible en el resultado integral del ejercicio 2017, para efecto del cálculo del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2017.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía presenta anticipo de impuesto a la renta pagado en el ejercicio 2018, con base a cálculo incorporado en la declaración del impuesto a la renta del ejercicio 2017, efectuado con base a la forma de cálculo establecida en el Literal b), del Numeral 2, del Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario; siendo la forma de cálculo aplicable la contenida en el inciso segundo, Literal a), Numeral 2 del Art. 41 de la mencionada Ley, en razón que la Compañía está categorizada como micro empresa por 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, por ser una unidad productiva que tiene entre 1 a 9 trabajadores (La Compañía no tiene trabajadores) y un valor de ventas o ingresos brutos anuales iguales o menores a US\$. 300,000 (La Compañía registra ingresos por US\$. 60,000 anuales). Este importe deberá ser reclamado por la Compañía siguiendo el trámite respectivo ante el Servicio de Rentas Internas (SRI).

Para efectos societarios, la Compañía no es considerada como PYMES (pequeñas y medianas entidades), en razón que el monto de sus activos no es inferior a US\$. 4,000,000; razón por la cual aplica NIIF Completas.

5. **PROPIEDAD DE INVERSION, NETO**

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

5. PROPIEDAD DE INVERSIÓN, NETO (Continuación)

	<u>2018 y 2017</u>
	(Dólares)
Terreno	27,355,139
Obras en proceso	<u>28,085</u>
Total	<u>27,383,224</u>

Terreno - Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa terreno con área de 401.433 metros cuadrados ubicado 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 a la UEES 5,002.85 metros cuadrados (nota 10).

6. CUENTA POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa principalmente importe por pagar a la UEES por US\$. 171,455 y por US\$. 185,735 respectivamente. Al 31 de diciembre de 2017, el mencionado importe por pagar incluye préstamo por US\$. 178,010 para cancelar impuestos, tasas y contribuciones del ejercicio 2017 que debían ser cubiertos por la Compañía. Esta cuenta por pagar no devenga intereses y no tiene fecha específica de vencimiento.

7. GASTOS ACUMULADOS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y de 2017, representa básicamente provisión del 15% de participación de trabajadores en las utilidades por US\$. 10,345 registrada en el ejercicio 2011. Posterior a ese año, la Compañía únicamente generó pérdidas hasta el año 2017, ejercicio donde liquidó a sus trabajadores.

Este importe será regularizado en el ejercicio 2019, cancelando la participación de trabajadores al único colaborador que tenía la Empresa en ese año (2011), conforme ha sido decidido por la Administración de la Compañía.

8. CUENTA POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, representa importe adeudado a la UEES por US\$. 333,255, originado por pago realizado a LANDEV LAND DEVELOPERS S.A. por cuenta de la Compañía, por trabajos de relleno y compactación en terreno ubicado en el km 12.5 de la vía Perimetral en el tramo La Puntilla - La Aurora del cantón Daule, de propiedad de la Compañía. Este importe que originalmente ascendía a US\$. 369,687, fue transferido en diciembre de 2016 a esta cuenta (cuenta por pagar a largo plazo). Al 31 de diciembre de 2018, registra incremento por US\$. 46,000 que será cruzado con la facturación emitida en el año 2019 por arrendamientos.

9. CAPITAL SOCIAL

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

Capital social - Esta representado por 9.037.129 acciones ordinarias y nominativas de US\$.1.00 cada una, de propiedad de la UEES y de CELBURG S.A. con una participación accionaria del 99.88% y 0.12% respectivamente, ambos accionistas son de nacionalidad ecuatoriana.

Mediante Escritura Pública de fecha abril 26 de 2017, otorgada por la Abogada Luz Marina Vásquez Cruz - Notaría Titular Octava del Cantón Guayaquil, fue aumentado el capital social de la Compañía en US\$. 9,036,329, inscrito en mayo 30 de 2017 ante el Registro Mercantil del Cantón Guayaquil. 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\$. 9,037,129 y su capital autorizado en US\$. 10,000,000.

9. CAPITAL SOCIAL (Continuación)

Los aportes para futuro aumento de capital fueron entregados por la UEES, aprobados mediante Actas de Junta General de Accionistas de fechas diciembre 26 de 2008 por US\$. 300,000 y de diciembre 22 de 2014 por US\$. 989,753 (reclasificación de cuentas por pagar), US\$. 1,455,649 (reclasificación de cuenta por pagar a largo plazo) y US\$. 6,290,927 (desembolsos en efectivo).

La Resolución No. NAC-DGERCGC16-00000536 del SR1 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. 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 9 de 2018.

10. ARRIENDO

En los años 2018 y 2017, representa arriendo facturado a la UEES por US\$. 60,000 con base a contrato de arrendamiento suscrito entre las partes de fecha enero 2 de 2016, renovable por 2 años adicionales a voluntad de las partes, teniendo un canon de arrendamiento mensual de US\$. 5,000.

La Universidad recibe en arrendamiento 5,002.85 metros cuadrados de terreno, que forman parte de los 401,433 metros cuadrados de terreno de propiedad de la Compañía (nota 5). El área arrendada por la UEES es utilizada 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.

11. GASTOS DE ADMINISTRACION

En los años 2018 y 2017, un detalle es el siguiente:

	2018	2017
	(Dólares)	
Impuestos y contribuciones	25,570	88,529
Honorarios profesionales	2,988	32,098
Impuestos municipales	1,287	99,957
Otros	350	4,474
Total	<u>30,195</u>	<u>225,058</u>

Los gastos registrados en el año 2017 son sustancialmente mayores a los gastos del año 2018, esta situación ocurre debido a que entre los años 2016 y 2017, y con mayor énfasis en este último año, la Compañía regularizó gastos. Debido a lo comentado, los gastos no deducibles considerados en las declaraciones del impuesto a la renta de tales ejercicios, también tuvieron un incremento importante.

12. IMPUESTO A LA RENTA

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

	2018	2017
	(Dólares)	
UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	29,845 (151,145)
Pasan:	29,845 (151,145)

12. IMPUESTO A LA RENTA (Continuación)

	2018	2017
	(Dólares)	
Vienen:	29,845	(151,145)
Menos: Deducción por microempresa	(11,270)	0
Más: Gastos no deducibles	_____ 271	_____ 112,451
BASE IMPONIBLE	_____ 18,846	(_____ 38,694)
22% IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	_____ 4,146	_____ 0

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 esta 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.

Al 31 de diciembre de 2018, la Compañía aplicó a la Base Imponible de Impuesto a la renta la tarifa del 25% menos la rebaja de tres puntos porcentuales hasta llegar al 22%, considerando la disposición legal del segundo artículo innumerado posterior al Art. 37.1 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, que establece la referida rebaja, 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.

El anticipo del impuesto a la renta de los años 2018 y 2017, fue calculado en las declaraciones de los ejercicios 2017 y 2016, fue determinado con base a la forma de cálculo establecida en el Literal b), del Numeral 2, del Art. 41 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario; siendo la forma de cálculo aplicable la contenida en el inciso segundo, Literal a), Numeral 2 del Art. 41 de la mencionada Ley, en razón que la Compañía esta categorizada como micro empresa. Para el ejercicio 2017, la Compañía no efectuó pago del anticipo del impuesto a la renta, en razón que las retenciones en la fuente del impuesto a la renta que le fueron practicadas en tal ejercicio, fueron superiores al 50% del impuesto a la renta causado considerado para el cálculo. El anticipo registrado en el año 2018, deberá ser reclamado por la Compañía siguiendo el trámite respectivo ante el Servicio de Rentas Internas (SRI).

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.

12. 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

12. **ADMINISTRACION DE RIESGOS (Continuación)**

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 la UEES (Accionista mayoritario), institución educativa de alto 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 la UEES.

13. **SOCIEDADES DE INTERES PUBLICO**

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. 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 inmobiliarias, 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.

14. **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, 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

14. **GRUPO ECONOMICO (Continuación)**

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 además por **CARACIOLO**, INSTITUTO EDUCATIVO MODERNO DE GUAYAQUIL, INEMOQUIL, CELBURG, SITENIA, COMPAÑÍA DE TRANSPORTE ESCOLAR E INSTITUCIONAL BUEES.

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**

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.
- Dedución Adicional del 100% por gastos de publicidad para los exportadores habituales y el sector de turismo receptivo.
- Dedución 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.

16. **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.

16. 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.

17. 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.
