

CONSINDEL S. A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

Al 31 de diciembre de 2018

Expresado en Dólares de E.U.A.

1. OBJETO DE LA COMPAÑÍA

Consindel S.A. (en adelante la Compañía) es una sociedad anónima constituida en Ecuador en la ciudad de Guayaquil el 2 de febrero del 2006 e inscrita en el registro mercantil el 14 de febrero de 2006. Tiene por actividad la compra, venta, administración, arriendo, anticresis, agenciamiento, permuta, corretaje, exploración, de bienes inmuebles urbanos y rurales.

Las instalaciones están ubicadas en Vía Samborondón KM 1.5 primera solar C-1. La Compañía está sometida al control y vigilancia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros de la República del Ecuador.

Adicionalmente por lo indicado en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos, publicada en el Registro oficial No. 352 de 30 de diciembre de 2010, en el Art. innumerado posterior al Art. 3, las empresas inmobiliarias y de construcción deben reportar las operaciones y transacciones económicas que igualan o superan los 10.000 dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas. Durante el año 2018 la Compañía reporto un total de US\$ 0 según lo establecido en sus informes.

2. BASE Y PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros de CONSINDEL S.A., se han preparado de acuerdo con la "Norma Internacional de Información Financiera para Entidades Pequeñas y Medianas" (NIIF para las PYMES). La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para las PYMES requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicar las políticas contables del grupo. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad, o áreas donde los supuestos y estimaciones son importantes para los estados financieros, se revelan en la nota 3.

3. RESUMEN DE PRINCIPALES POLITICAS DE CONTABILIDAD

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pymes.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

(a) Base de presentación. -

Los estados financieros de la Compañía comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los estados de resultados integrales, cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

(b) Efectivo en caja y bancos. -

Corresponde a los saldos bancarios que se encuentran a entera disposición de la compañía.

(c) Activos y pasivos financieros. -

Son instrumentos financieros no derivados consistentes en cuentas por cobrar, cuentas por pagar mantenidos hasta su vencimiento. Están 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 es el siguiente:

- **Cuentas por cobrar compañías relacionadas.** - Corresponde a cuentas por cobrar con compañías relacionadas por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar.** - Corresponden a obligaciones de pago registradas al costo, por las negociaciones de compras de materiales de construcción, y de la recepción de servicios relacionados con la producción o profesionales. Se registran al valor nominal y no generan intereses.
- **Cuentas por pagar compañías relacionadas.** - Corresponden a obligaciones de pago, exigibles a corto, por préstamos para capital de trabajo. Se registran a su valor nominal y no generan intereses.

(d) Provisiones. -

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.

(e) Beneficios a empleados

Corto plazo:

- **Participación trabajadores.** - Es calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente.
- **Décimo tercer y cuarto sueldo.** - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- **Vacaciones.** - Se registra al costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

(f) Reservas y Resultados Acumulados. -

- **Resultados acumulados-Ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF.** - Mediante Resolución No. SC.G.I.CI. CPAIFRS. 11.07 emitida por la Superintendencia de Compañías, publicada en el Registro Oficial No. 566 de octubre 28 del 2011, fue expedido el "Reglamento sobre el destino que se dará a los saldos de las cuentas Reserva de Capital, Reserva por Donaciones, Reserva por Valuación o Superávit por Valuación de Inversiones, Resultados Acumulados Provenientes de la Adopción por Primera Vez de las NIIF y las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Superávit por Valuación, Utilidades de Compañías Holding y Controladoras y Designación e Informes de Peritos".

(g) Reconocimiento de ingresos. -

La Compañía reconoce los ingresos cuando se efectúa la transferencia al cliente la propiedad de los productos. La compañía genera sus ingresos principalmente por el por la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

(h) Reconocimiento de costos y gasto. -

Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

(i) Impuestos. -

Impuesto a la renta corriente

El activo o pasivo por impuesto a la renta corriente es medido como el importe esperado que sea recuperado de o pagado a las autoridades tributarias. El impuesto a la renta es calculado sobre la base de la información financiera de la Compañía. Las tasas de impuesto a la renta y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes, son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio.

La gerencia evalúa periódicamente la posición asumida en las declaraciones del impuesto a la renta respecto de situaciones en las que las leyes tributarias son objeto de interpretación.

Impuesto sobre las ventas

Los ingresos de actividades ordinarias, los gastos y los activos se reconocen excluyendo el importe de cualquier impuesto sobre las ventas (ej. Impuesto al valor agregado), salvo:

- Cuando el impuesto sobre las ventas incurrido en una adquisición de activos o en una prestación de servicios no resulte recuperable de la autoridad fiscal, en cuyo caso ese impuesto se reconoce como parte del costo de adquisición del activo o como parte del gasto, según corresponda;
- Las cuentas por cobrar y por pagar que ya estén expresadas incluyendo el importe de impuestos sobre las ventas.

El importe neto del impuesto sobre las ventas que se espera recuperar de, o que corresponda pagar a la autoridad fiscal, se presenta como una cuenta por cobrar o una cuenta por pagar en el estado de situación financiera, según corresponda.

4. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS. -

La Compañía hace estimaciones y suposiciones sobre el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, rara vez serán iguales a los resultados reales relacionados. Las estimaciones y suposiciones que tienen un riesgo significativo de causar un ajuste importante a los valores en libros de los activos y pasivos dentro del próximo año financiero se describen a continuación:

(a) Provisiones por beneficios a empleados

Las hipótesis empleadas en el cálculo actuarial de jubilación patronal y desahucio, para lo cual utiliza estudios actuariales practicados por profesionales independientes.

5. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el efectivo y equivalente de efectivo consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos	<u>281</u>	<u>39</u>
	<u>281</u>	<u>39</u>

Los saldos de bancos no tienen restricciones algunas en su uso, están a libre disposición de la Compañía.

6. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, las cuentas por cobrar y pagar con partes relacionadas consistían en:

Por cobrar

	<u>Relación</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Centro de diseño y construcción S.A. Cendiconsá (1)	Filial	<u>237.535</u>	<u>273.020</u>
		<u>237.535</u>	<u>273.020</u>

Por pagar relacionadas a corto plazo

Arq. Nelson Riofrio	Accionista	<u>478</u>	<u>448</u>
		<u>478</u>	<u>448</u>

- (1) Corresponde a pagare por préstamos para capital de trabajo, los cuales no generan intereses, estos valores se están cancelando dependiendo el flujo de Cendiconsá S.A.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 las transacciones con partes relacionadas consistían en:

	2018		
	Cobros	Reembolsos	Total
Centro de diseño y construcción S.A. Cendiconsá	19.336	16.149	35.485
TOTAL	19.336	16.149,00	35.485

	2017		
	Cobros	Pagos	Total
Centro de diseño y construcción S.A. Cendiconsá	18.525	193	18.718
TOTAL	18.525	193	18.718

7. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 las propiedades de inversión consistían en:

	2018	2017
Terrenos	143.407	143.407
Construcciones en cursos	168.631	168.631
	312.038	312.038

8. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, saldos de cuentas por pagar consistían en:

	2018	2017
Anticipos de clientes	2.872	22.238
	2.872	22.238

Corresponde a anticipos por el proyecto en proceso Alameda Real.

9. BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los beneficios a empleados consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Beneficios sociales	2.197	2.188
Obligaciones con el IESS	648	648
Sueldos por pagar	536	-
	<u>3.381</u>	<u>2.836</u>

10. IMPUESTOS

(a) Conciliación del resultado contable-tributario

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la compañía realizó la siguiente conciliación tributaria:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad contable antes de impuesto a la renta y participación de trabajadores	(17.120)	(39.108)
(+) Gastos no deducibles	-	21.658
Utilidad gravable	<u>(17.120)</u>	<u>(17.450)</u>
Impuesto a la renta causado	<u>-</u>	<u>-</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>-</u>	<u>-</u>
Provision para impuesto a la renta corriente	<u>-</u>	<u>-</u>
Saldo a favor	<u>-</u>	<u>-</u>

(b) Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

La Compañía no ha sido objeto de fiscalización por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI)

(c) Tasa de impuesto y exoneraciones

De La tasa del impuesto a la renta es del 25%. No obstante, a partir del ejercicio fiscal 2018, la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición; con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad.

Cuando la mencionada participación de los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 28% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

Así mismo, se aplicará la tarifa del 28% a toda la base imponible, la sociedad que incumpla con el deber de informar a la Administración Tributaria la composición de sus accionistas, socios, partícipes, contribuyentes, beneficiarios o similares, conforme a lo que establezca la Ley de Régimen Tributario Interno y las resoluciones que emita el Servicio de Rentas Internas, sin perjuicio de otras sanciones que fuesen aplicables.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del

impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Las sociedades que tengan la condición de micro y pequeñas empresas, así como aquellas que tengan condición de exportadoras habituales, tendrán una rebaja de tres (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. (LORTI Art 37.1).

(d) Anticipo de impuesto a la renta

El anticipo es determinado sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando porcentajes como: 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los activos y 0.4% de los ingresos gravables. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible a devolución, salvo casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo.

Así también, se excluirá de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones, así como otras afectaciones por aplicación de normas y principios contables.

También están exoneradas del pago del anticipo de impuesto a la renta las sociedades nuevas constituidas de la vigencia del Código Orgánico de la Producción, hasta por un periodo de 5 años de operación efectiva.

La compañía no genera pago del anticipo de impuesto a la renta, debido a que no obtuvieron ingresos

(e) Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) es del 5% y grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.
- Cuando la salida de divisas se produzca como resultado de la compensación o neto de saldos deudores y acreedores con el exterior, la base imponible será constituida por la totalidad de la operación, es decir, tanto por el saldo neto transferido como por el monto compensado.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta tres salarios básicos unificados por mes.
- Pagos realizados al exterior mediante tarjetas de crédito o débito hasta 5,000.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

11. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los gastos administrativos consistían en:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y beneficios sociales	14.426	14.882
Aportes al IESS	1.461	1.458
Impuestos y contribuciones	445	4.876
Honorarios	674	-
Gastos no deducibles	94	17.849
	<u>17.100</u>	<u>39.065</u>

12. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017, el capital social está conformado por 800 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1,00 cada una.

<u>Accionistas</u>	<u>Numero de acciones</u>	<u>%</u>	<u>Valor nominal</u>	<u>Capital</u>
Maria Teresa Martinez Villalba	400	50%	1.0000	400
Felix Vela Lagos	200	25%	1.0000	200
Nelson Alberto Riofrio Alvarez	200	25%	1.0000	200
	<u>800</u>	<u>100%</u>		<u>800</u>

13. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

En el curso normal de sus negocios y actividades de financiamiento, la Compañía está expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia, sus resultados.

Las políticas de administración de riesgos de la Compañía se establecen con el propósito de identificar, analizar y mitigar los riesgos que enfrenta, fijando límites y controles, así como el monitoreo del cumplimiento de estos. Se revisan periódicamente las políticas y sistemas de administración del riesgo para que estén de acuerdo con las exigencias de los diferentes mercados y a las actividades de la Compañía.

La administración revisa y aprueba las políticas para manejar cada uno de estos riesgos que se resumen a continuación:

a) Riesgo de mercado:

Es el riesgo de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado.

Los precios de mercado a su vez involucran dos tipos de riesgos: el riesgo de las tasas de interés y el riesgo de tasas de cambio. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen los depósitos en efectivo.

b) Riesgo de tasa de interés:

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía no mantiene financiamiento con entidades financieras. El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado.

Al 31 de diciembre de 2018 y 2017 la Compañía no mantiene instrumentos financieros de pasivos que generen tasas de interés variables.

c) Riesgo de tipo de cambio:

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones

principalmente en dólares de los Estados Unidos, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

d) Riesgo de crédito:

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía realiza sus cobros a contado por lo que no está expuesta al riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo, equivalentes de efectivo y depósitos en bancos. Los límites en el nivel de este riesgo son aprobados por la Administración

e) Riesgo de liquidez:

La Compañía monitorea su riesgo de escasez de fondos usando un flujo de caja proyectado a corto y largo plazo.

14. EVENTOS SUBSECUENTES

En el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2019 y a la fecha de emisión de estos estados financieros no se han producido eventos que, en opinión de la administración de la Compañía, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.