

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE:

- Estados de situación financiera
- Estados de resultados integrales
- Estados de cambios en el patrimonio
- Estados de flujos de efectivo
- Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

- | | | |
|---------------------|---|---|
| Compañía / Semirasa | - | Inmobiliaria Civil Semirasa S.A. |
| NIF | - | Versión completa de las normas internacionales de información financiera |
| NIF-9: | - | NIF-9: Instrumentos financieros |
| NIF-15 | - | NIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes |
| NIF-16 | - | NIF-16: Arrendamientos |
| CINIF | - | Interpretaciones de la versión completa de las normas internacionales de información financiera |
| IASB | - | International Accounting Standard Board |
| IESEA | - | International Ethics Standards Board for Accountants (Consejo internacional de estándares éticos para contadores) |
| NIA | - | Normas internacionales de auditoría |
| IVA | - | Impuesto al valor agregado |
| US\$ | - | Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica |

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota:	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
			<u>Reestructurados</u>
ACTIVOS			
ACTIVOS CORRIENTES			
Deudores comerciales	6	5,520.00	215,287.08
Otras cuentas por cobrar	21	84,272.05	-
Activos por impuestos corrientes	7	27,324.37	18,269.04
Pagos anticipados	8	570.67	237,849.35
TOTAL ACTIVOS CORRIENTES		<u>117,687.09</u>	<u>472,205.47</u>
ACTIVOS NO CORRIENTES			
Propiedades de inversión	9	711,189.87	707,708.27
TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES		<u>711,189.87</u>	<u>707,708.27</u>
TOTAL ACTIVOS		<u>828,876.96</u>	<u>1,179,910.74</u>

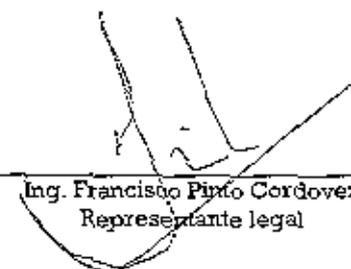
	Nota:	<u>Al 31 de diciembre del:</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
			<u>Reestructurados</u>
PASIVOS Y PATRIMONIO			
PASIVOS CORRIENTE			
Acreedores comerciales	10	2,164.73	13,874.60
Otras cuentas por pagar	21	12,983.60	-
Pasivos por impuestos corrientes	11	18,682.03	33,539.52
Otros pasivos corrientes	12	14,681.82	33,108.63
TOTAL PASIVOS CORRIENTES		<u>48,492.18</u>	<u>82,522.75</u>
PASIVOS NO CORRIENTES			
Pasivos por impuestos diferidos	13	198,676.56	197,700.87
TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES		<u>198,676.56</u>	<u>197,700.87</u>
TOTAL PASIVOS		<u>247,168.74</u>	<u>280,223.62</u>
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	14	800.00	800.00
Reservas	15	400.00	400.00
Resultados acumulados	16	580,508.22	898,487.12
TOTAL PATRIMONIO		<u>581,708.22</u>	<u>899,687.12</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>828,876.96</u>	<u>1,179,910.74</u>

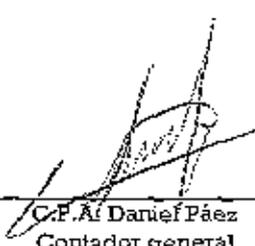

 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal


 G.P.A. Daniel Páez
 Contador general

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

		Al 31 de diciembre del:	
		2018	2017
RESULTADOS		Restructurados	
Ingresos ordinarios	17	72,000.00	144,000.00
Utilidad (pérdida) bruta		<u>72,000.00</u>	<u>144,000.00</u>
Gastos Administrativos	18	(5,278.46)	(7,949.85)
Utilidad (pérdida) operativo		<u>66,721.54</u>	<u>136,050.15</u>
Movimiento financiero	19	(80.94)	(53.23)
Otros ingresos y egresos	20	(103,654.75)	(126,846.34)
Utilidad (pérdida) antes del impuestos a la renta		<u>(37,014.15)</u>	<u>9,150.58</u>
Impuesto a la renta	11	(19,657.72)	(50,691.78)
Utilidad (Pérdida) neta integral total		<u>(56,671.87)</u>	<u>(41,541.20)</u>
Ganancias (pérdidas) por acción		(1.13)	(0.83)


 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal


 C.F.A. Daniel Páez
 Contador general

INMOBILIARIA CIVIL SERRANA S.A.
ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

Fecha	Capital social	Reservas acumuladas	Ganancias acumuladas	Partidas acumuladas	Resultados acumulados			Pérdida neta del período	Total patrimonio
					Reserva de Retención	Reserva de Dividendos	Reserva de Depreciación		
31 DE ENERO DEL 2017	800.00	400.00	282,900.14	(1,368.92)	462,102.10	74,586.18	(73,500.30)	003,156.81	
Cambios de los resultados del año anterior									
				(1,368.92)	462,102.10		(41,841.20)	(41,841.20)	
Reintegración de los resultados del año anterior									
	800.00	400.00	371,850.28	(1,368.92)	982,102.10		(61,531.20)	791,615.31	
Distribución de los resultados del año anterior									
			10.00	(41,841.20)			(41,841.20)		
Cambio en pérdidas acumuladas: Medición de propiedades de inversión a valor razonable									
			100,071.81					100,071.81	
Efectos provisionales de la aplicación inicial de NIIF-8									
			(361,307.08)				(361,307.08)	(361,307.08)	
Transferencia neta del período que se informa									
	800.00	400.00	217,515.11	(32,337.13)	462,102.10		(55,671.87)	591,706.23	

VALORES AL 31 DE ENERO DEL 2017
 Reintegración de los resultados del año anterior

VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 REINTEGRADOS
 Distribución de los resultados del año anterior

Cambio en pérdidas acumuladas: Medición de propiedades de inversión a valor razonable

Efectos provisionales de la aplicación inicial de NIIF-8

Transferencia neta del período que se informa

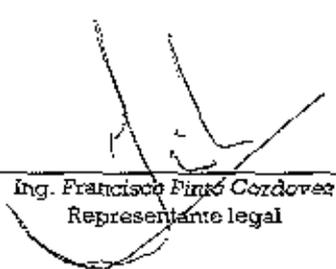
VALORES AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

[Handwritten signature]
 Representante legal

[Handwritten signature]
 Representante legal

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<u>Restructurados</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Recibido de clientes	174,627.73	196,128.73
Pagado a proveedores	(41,787.35)	(64,629.14)
Pagado por intereses	(60.94)	(53.23)
Pagado por impuesto a la renta	(43,594.85)	(22,384.24)
Recibido (pagado) por otros ingresos y egresos	-	(126,846.34)
Recibido (pagado) de otras cuentas por cobrar o pagar	(17,856.14)	18,829.80
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de operación	71,308.45	1,046.68
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:		
Pagado a partes relacionadas	(71,308.45)	(1,046.68)
Efectivo neto recibido (pagado) en las actividades de inversión	(71,308.45)	(1,046.68)
Flujos de efectivo y equivalentes de efectivo netos del año	-	-
Efectivo y equivalentes de efectivo al fin del año	-	-



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.P.A. Daniel Páez
 Contador general

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO: CONCILIACION
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del:	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
		<u>Reestructurados</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Resultados del año	(56,671.87)	(41,541.20)
Más (menos) cargos (créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:		
Depreciación de propiedades de inversión	-	6,129.92
Ganancias (pérdidas) en el valor razonable de propiedades de inversión	(3,484.60)	-
Impuesto a la renta del año	18,682.03	35,539.52
Variaciones en el impuesto a la renta diferido	975.69	15,152.26
Cambios en activos y pasivos:		
Déudores comerciales	209,767.08	52,128.73
Activos por impuestos corrientes	(8,055.33)	12,681.77
Pagos anticipados	(24,328.35)	(78,879.48)
Activos por impuestos diferidos	(975.69)	(15,152.26)
Acreedores comerciales	(11,709.87)	13,874.60
Pasivos por impuestos corrientes	(35,539.52)	(35,066.01)
Otros pasivos corrientes	(18,426.81)	19,026.57
Pasivos por impuestos diferidos	975.69	15,152.26
Efectivo neto provisto (utilizado) por (en) las actividades de operación	71,308.45	1,046.68



 Ing. Francisco Pinto Cordovez
 Representante legal



 C.A. Daniel Páez
 Contador general

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACION GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron emitidos con la aprobación de la Administración de la Compañía el 30 de octubre del 2019. Dichos estados financieros serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

El domicilio principal de la Compañía es la calle Victor Emilio Estrada No.427 y calle Ebano de la ciudad de Guayaquil – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

La Compañía fue constituida en la ciudad de Quito el 24 de junio de 1987 (fecha de inscripción en el Registro Mercantil) con el nombre de Inmobiliaria Civil Semirasa C.A. y un capital social de US\$133,52 (\$/ 3,338,000.00 sucres)

• **Principales modificaciones al estatuto social**

Con fecha 8 de diciembre del 2005, la Administración de la Compañía inscribió en el Registro Mercantil un aumento del capital social de la empresa a la suma de US\$800.00. Adicionalmente, se estableció un capital suscrito de US\$1,600.00

1.3 Objeto social.

El objeto social de la Compañía es la administración de su propio inmueble, pudiendo realizar toda clase de actos y contratos civiles y mercantiles permitidos por la legislación ecuatoriana y en relación con su objeto social

Durante los años 2018 y 2017, los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de un contrato de arrendamiento de inmuebles incluidos en el rubro propiedades de inversión. Este contrato no cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento financiero.

1.4 Resumen de transacciones significativas

Los ingresos ordinarios de la Compañía provinieron principalmente de un contrato de arrendamiento firmado con la compañía Sociedad de Turismo Sodetur S.A. que cumple con los requerimientos establecidos por la "NIC-17: Arrendamientos" para ser reconocido como un contrato de arrendamiento operativo.

Este contrato devengó ingresos ordinarios durante el año 2018 por el valor de US\$72,000.00 (2017: US\$144,000.00) que representa el 100% de los ingresos ordinarios de dicho año. La Administración informa que los ingresos ordinarios de la Compañía dependen de los términos y condiciones establecidos en el contrato de arrendamiento firmado con este cliente.

Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

1.5 Activos financieros que fueron dados de baja

Con fecha 22 de junio del 2019, la Administración de la Compañía notificó a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que el control de la empresa fue cedido a los accionistas que hasta ese momento representaban el interés minoritario.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

En el proceso de negociación de la transferencia de las acciones, las partes acordaron que los anticipos de dividendos acumulados a la fecha de la cesión fueran clasificados como otras cuentas por cobrar a los exaccionistas de la empresa. La Administración de la Compañía informa que cumplió con la obligación de efectuar las retenciones en la fuente de impuesto a la renta aplicables en las fechas de los anticipos de dividendos entregados.

Con estos antecedentes, los anticipos de dividendos entregados a los exaccionistas de la Compañía (clasificados posteriormente como otras cuentas por cobrar) fueron dados de baja considerando que dichos valores no son recuperables.

Un resumen de los valores que fueron dados de baja se muestra a continuación:

<u>Otras cuentas por cobrar y pagos anticipados</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Valores entregados en:</u>		
El año 2014	74,250.74	74,250.74
El año 2015	28,612.24	28,612.24
El año 2016	57,710.22	57,710.22
El año 2017	77,076.12	77,076.12
El año 2018	23,657.71	-
<u>Total dividendos anticipados</u>	<u>261,307.03</u>	<u>237,649.32</u>
Baja de otras cuentas por cobrar (efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9)	(261,307.03)	-
<u>Total otras cuentas por cobrar y pagos anticipados</u>	<u>-</u>	<u>237,649.32</u>

La baja de las otras cuentas por cobrar por el valor de US\$261,307.03 fueron reconocidas con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados durante el proceso de la aplicación inicial de NIIF-9.

• **Requerimientos establecidos en la legislación tributaria vigente en el Ecuador:**

El artículo innumerado agregado a continuación del artículo 40A de la Ley de Régimen Tributario Interno establece la obligación de informar y declarar sobre la enajenación de acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital, tanto para el sustituto, para la persona natural o sociedad que enajenó las acciones, participaciones y otros derechos representativos de capital, así como el adquirente de dichos derechos;

El numeral 3 del artículo 29 del Código Tributario dispone que serán también responsables los sustitutos del contribuyente, entendiéndose por tales a las personas que, cuando una ley tributaria así lo disponga, se colocan en lugar del contribuyente, quedando obligado al cumplimiento de las prestaciones materiales y formales de las obligaciones tributarias.

1.6 Unidad de análisis financiero.

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (RÖII), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

La Administración de la Compañía informa que a partir del año 2019 dará cumplimiento a los requerimientos establecidos en la "Ley Orgánica de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y del Financiamiento de Delitos". Los estados financieros adjuntos no incluyen las multas que podrían existir por el retraso en la aplicación de esta legislación.

1.7 Entorno económico

La economía ecuatoriana en el año 2018 se caracterizó por ser una economía de crecimiento lento y que arrastra problemas estructurales. El PIB, tuvo un ligero incremento del 1.0% en relación con el año anterior y para el año 2019, se prevé un crecimiento menor al del año 2018, que según el FMI estaría alrededor del 0.7%

El precio del petróleo se ha mantenido estable y con un precio por encima del presupuestado para el 2018 (US\$41.92 dólares por barril), estando en algunos meses del año por encima de los US\$65 dólares por barril.

Sin embargo, el problema de la economía ecuatoriana se presenta en el sector fiscal. El déficit fiscal al 31 de diciembre de 2018 se estimó en US\$4.380 millones (4.3% del PIB), el cual continuó siendo financiado con recursos externos contratados a corto plazo y con elevadas tasas de interés. El total de bonos soberanos emitidos hasta la fecha asciende a US\$14.750 millones contratados a una tasa promedio ponderada del 8.81% con vencimientos de principal e intereses entre 2020 y 2028.

El 20 de febrero de 2019, el gobierno anunció que el país recibirá US\$10.200 millones para respaldar el "Plan de Prosperidad" con la Banca Multilateral y del Fondo Monetario Internacional (FMI). Estos acuerdos se hicieron con tasas que en promedio no superan el 8% y poseen plazos de hasta 30 años.

2. RESUMEN DE LAS POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de estos estados financieros.

2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y 2017, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan "datos de entrada" que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Medición de las propiedades de inversión a su valor razonable

La Administración de la Compañía decidió aplicar el modelo de valor razonable para medir sus propiedades de inversión en los estados financieros emitidos a partir del 1 de enero del 2018. Los estados financieros emitidos al 31 de diciembre del 2017 midieron las propiedades de inversión aplicando el modelo del costo.

La Administración de la Compañía decidió cambiar el modelo de medición de las propiedades de inversión considerando que dicho cambio proporciona información fiable y más relevante sobre los efectos de las transacciones, otros eventos o condiciones que afecten a la situación financiera, el rendimiento financiero o los flujos de efectivo de la entidad.

Los estados financieros de la Compañía emitidos al 31 de diciembre del 2017 fueron reestructurados con el propósito de reconocer retroactivamente los efectos provenientes del cambio en el modelo de medición de las propiedades de inversión. Un resumen de los efectos antes mencionados se muestra a continuación:

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Activos		Modelo de:		Efectos del cambio
		Costo	Valor razonable	
Propiedades de inversión:				
Terrenos	(1)	398,222.00	452,876.32	54,654.32
Edificios	(1)	159,383.53	254,226.95	95,443.42
Total		557,605.53	707,103.27	150,099.74
Pasivos:				
Pasivos por impuestos diferidos	(2)	-155,672.94	-197,700.87	(42,027.93)
Resultados acumulados	(3)	-790,415.31	-899,487.12	(108,071.81)
Total		214,758.00	414,758.00	-150,099.74

- (1) Los terrenos y edificios incluidos en el rubro propiedades de inversión fueron medidos a su valor razonable con base en un estudio elaborado por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Por lo tanto, las propiedades de inversión y la cuenta patrimonial resultados acumulados aumentaron en US\$150,099.74
- (2) El aumento en el valor de las propiedades de inversión devengó un incremento en el valor de los pasivos por impuestos diferidos de US\$42,027.93, los mismos que fueron registrados con un débito en la cuenta patrimonial resultados acumulados.
- (3) Corresponde al efecto neto de los puntos (1) y (2).

2.3.2 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIIF-15:	Mayo del 2014	Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes	1 de enero del 2018
NIIF-9:	Julio del 2014	Instrumentos financieros	1 de enero del 2018
CNIIF-22:	Diciembre del 2018	Transacciones en moneda extranjera y contraprestaciones anticipadas	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIIF-2:	junio del 2016	Modificaciones a la clasificación y medición de transacciones con pagos basados en acciones	1 de enero del 2018
Modificaciones a NIC-40:	Diciembre del 2016	Requerimientos para efectuar una transferencia a o desde propiedades de inversión	1 de enero del 2018
Mejoras anuales del ciclo 2014 - 2016:	Diciembre del 2016	Modificaciones a las fechas de vigencia de ciertos párrafos de la NIIF-1: Adopción por primera vez de las NIIF y modificaciones para aplicar el valor razonable en la valuación de inversiones en asociadas y negocios conjuntos mantenidas por entidades específicas	1 de enero del 2018

Excepto por lo mencionado en los literales a) y b) siguientes, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

a) NIIF-9: Instrumentos financieros.

La "NIIF-9: Instrumentos financieros" emitida en noviembre del 2009, introdujo nuevos requisitos para la clasificación y medición de activos financieros. Esta norma se modificó posteriormente en octubre del 2010 para incluir los requisitos para la clasificación y medición de pasivos financieros, así como para su baja en los estados financieros, y, en noviembre del 2013, incluyó nuevos requisitos para la contabilidad de cobertura general. En julio del 2014, se emitió otra versión revisada de esta Norma, para incluir principalmente lo siguiente: i) Requerimientos de deterioro para activos financieros, y, ii) Modificaciones limitadas a los requisitos de clasificación y medición al introducir una categoría de medición a "valor razonable con cambios en otro resultado integral", para ciertos pasivos financieros.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de los efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

De acuerdo con las NIIF vigentes, los estados financieros de la Compañía fueron elaborados de conformidad con los requerimientos contenidos en NIIF-9. La fecha de aplicación inicial de esta nueva norma fue el 1 de enero del 2018.

Un resumen de las políticas utilizadas por la Administración de la Compañía para el reconocimiento, medición inicial y posterior y presentación de instrumentos financieros se muestra a continuación.

Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Deudores comerciales:** Muestran los montos adeudados por clientes provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en el Nota 1.4. El período promedio de cobro de los cánones de arrendamiento es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Muestran los por préstamos efectuados a partes relacionadas que devenguen ingresos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y otras cuentas por cobrar menores.

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes.

• **Reconocimiento inicial**

La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las ventas convencionales de activos financieros se dan de baja aplicando la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega por una entidad.

• **Baja de activos financieros**

La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiera un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

• **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

- **Medición inicial**

Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

- **Medición posterior**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

- **Deterioro de activos financieros**

En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes"

Una entidad reconocerá en el resultado del período, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado.

Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Acreeedores comerciales:** Muestran los montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el desempeño normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestran los préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional y otras cuentas por pagar menores

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

• Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros

La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

INMOBILIARIA CIVIL SEMERASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Clasificación de los pasivos financieros:**

La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o, un grupo de pasivos financieros o de activos financieros y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

• **Medición inicial:**

En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

• **Medición posterior:**

Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

• **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-9:

Un resumen de los principales efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma se muestra a continuación:

• **Clasificación de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron clasificados de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición". Dichos estados financieros incluyeron exclusivamente activos financieros de la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía informa que en la fecha de aplicación inicial de NIIF-9: i) todos los activos financieros fueron clasificados en la categoría "medidos al costo amortizado", y, ii) no se reconocieron activos financieros de las categorías "medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "medidos a valor razonable con cambios en resultados".

• **Medición de activos financieros:**

La Administración de la Compañía informa que los activos financieros incluidos en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fueron medidos al costo amortizado de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición".

En la fecha de aplicación inicial de la NIIF-9, todos los activos financieros mencionados en el párrafo anterior fueron medidos al costo amortizado, es decir, no existieron modificaciones en su medición.

• **Pérdidas crediticias esperadas:**

La Administración de la Compañía informa que la provisión para cuentas incobrables incluida en los estados financieros emitidos el 1 de enero del 2018 fue establecida con base en las pérdidas incurridas de acuerdo con los requerimientos de la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición".

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en la información financiera histórica, la Administración de la compañía decidió no modificar sus estimaciones relacionadas con el deterioro de los activos financieros identificados. Por lo tanto, los estados financieros adjuntos reconocen las pérdidas crediticias esperadas de sus activos financieros utilizando el enfoque general, excepto para deudores comerciales en el que se aplicó el enfoque simplificado.

• **Soluciones prácticas utilizadas en la aplicación inicial:**

De acuerdo con la sección 7 de la "NIIF-9: Instrumentos financieros", la Administración de la Compañía utilizó las siguientes soluciones prácticas en la aplicación inicial de esta nueva norma:

- La Administración de la Compañía aplicó la NIIF-9 desde el 1 de enero del 2018. Los efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma fueron determinados de forma retroactiva sin presentar estados financieros reexpresados de periodos anteriores.
- En la fecha de aplicación inicial, la Compañía evaluó si un activo financiero cumple las condiciones para clasificarse como medido al costo amortizado o a valor razonable con cambios en otro resultado integral sobre la base de los hechos y circunstancias existentes a esa fecha.
- La determinación de si ha habido un incremento significativo en el riesgo crediticio de un activo financiero fue establecido utilizando la información razonable y sustentable que estuvo disponible en la fecha de aplicación inicial de esta nueva norma.
- La determinación de las pérdidas por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales fue establecida con base en el enfoque simplificado, es decir, reconociendo las pérdidas por deterioro por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo financiero.

b) NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes.

En mayo del 2014 se emitió la "NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes", que establece un modelo extenso y detallado que deberán utilizar las entidades en la medición y reconocimiento de los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la "NIC-18: Ingresos ordinarios", "NIC-11: Contratos de Construcción" y las interpretaciones respectivas. En septiembre del 2015, se estableció que estas modificaciones se aplicarán a partir del 1 de enero del 2018, sin embargo, se permite su aplicación anticipada.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

El principio básico de esta norma es que una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de acuerdo con ese principio básico mediante la aplicación de los siguientes pasos:

- **Paso 1:** Identificar el contrato (o contratos) con el cliente.
- **Paso 2:** Identificar las obligaciones de desempeño en el contrato.
- **Paso 3:** Determinar el precio de la transacción.
- **Paso 4:** Asignar el precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño del contrato.
- **Paso 5:** Reconocer el ingreso de actividades ordinarias cuando (o a medida que) la entidad satisface una obligación de desempeño, es decir, cuando el "control" de los bienes o servicios relacionados con una obligación de desempeño particular es transferido al cliente.

La NIIF-15: añade lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas, así como también requiere amplias revelaciones

Declaración de la Administración de la Compañía

La Administración de la Compañía informa que no aplicó los requerimientos de NIIF-15 en la elaboración de los estados financieros adjuntos considerando que sus ingresos ordinarios provienen exclusivamente del contrato de arrendamiento resumido en la Nota 1.4.

2.3.3 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria</u>
NIIF-16:	Enero del 2018	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-13:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones, excepto los provenientes de la adopción inicial de NIIF-16, los cuales se muestran a continuación. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones.

Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Clasificación de activos financieros**

La Compañía clasificó sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los activos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el activo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos activos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Deterioro de activos financieros al costo amortizado**

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que fueron medidos al costo amortizado fueron evaluados para determinar si existe evidencia objetiva de deterioro. Si existió evidencias, la Compañía determinó el importe de cualquier pérdida por deterioro considerando si existió evidencia objetiva individual de deterioro del valor para activos financieros que sean individualmente significativos, e, individual y colectivamente para activos financieros que no fueron significativos.

Entre la evidencia objetiva de que los activos financieros medidos al costo amortizado estaban deteriorados incluyó: i) experiencia pasada de la Compañía, ii) dificultades financieras de los clientes, iii) un entorno económico desfavorable, iv) incrementos en el número de pagos atrasados, v), así como cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Para los activos financieros registrados al costo amortizado, el importe de la pérdida por deterioro de valor fue la diferencia entre el importe en libros y el valor presente de los flujos futuros estimados del activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

El importe en libros de los activos financieros se redujo directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se redujo a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituyó en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Cuando la Compañía consideró que una cuenta por cobrar comercial no fue recuperable, se dio de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

- **Activos financieros identificados:**

Al 31 de diciembre del 2017, todos los activos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados en la categoría préstamos y cuentas por cobrar.

Los activos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable más los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición de dicho activo. Luego de la medición inicial, los activos financieros son medidos al costo amortizado

Las pérdidas por deterioro de los activos financieros fueron determinados estableciendo la diferencia entre el importe en libros del instrumento financiero y el valor presente de los flujos futuros estimados de dicho activo, descontados a la tasa de interés efectiva original del activo financiero.

2.7 Pasivos financieros (hasta el 31 de diciembre del 2017)

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo; ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican en activos corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

- **Reconocimiento inicial y baja de pasivos financieros**

Los pasivos financieros fueron reconocidos en su estado de situación financiera cuando, y sólo cuando se convirtió en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

La Compañía dio de baja un pasivo financiero únicamente cuando: i) expiraron los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del pasivo financiero, ii) son cancelados o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía, y, iii) se transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del pasivo financiero.

- **Clasificación de pasivos financieros**

La Compañía clasificó sus pasivos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, y, ii) medidos al costo amortizado. La clasificación dependió del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determinó la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

- **Medición inicial y posterior**

Los pasivos financieros fueron medidos inicialmente a su valor razonable más los costos relacionados con su adquisición, excepto si el acuerdo constituye una transacción financiada en cuyo caso la Compañía midió el pasivo financiero al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos se midieron al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocieron y calcularon utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés fue inmaterial.

- **Instrumentos de patrimonio**

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos.

Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

- **Pasivos financieros identificados:**

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, todos los pasivos financieros identificados por la Compañía fueron clasificados como medidos al costo amortizado.

Los pasivos financieros identificados fueron medidos inicialmente por su valor razonable. Luego de la medición inicial, los pasivos financieros son medidos al costo amortizado.

2.8 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son aquellas mantenidas para producir rentas, plusvalías o ambas.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Medición inicial:**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo, incluyendo los desembolsos relacionados a su adquisición. El costo de las propiedades de inversión comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un período sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

- **Medición posterior al reconocimiento inicial (a partir del 1 de enero del 2018)**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión son medidas a su valor razonable establecido con base en estudios efectuados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. Las variaciones del valor razonable de las propiedades de inversión son reconocidas en los resultados del período que se informa.

Las propiedades de inversión no se deprecian. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Medición posterior al reconocimiento inicial (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Después del reconocimiento inicial, las propiedades de inversión se muestran al costo menos su depreciación acumulada, y, menos el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

- **Depreciación (hasta el 31 de diciembre del 2017)**

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades de inversión se calcula de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual 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.

Hasta el 31 de diciembre del 2017, las edificaciones incluidas en el rubro propiedades de inversión fueron depreciadas considerando una tasa de depreciación del 3.17% anual. La Administración de la Compañía estimó que el valor residual de las propiedades de inversión no es significativo y por lo tanto no fue incluido en el cálculo de la depreciación de dichos activos.

Cuando el valor en libros de las propiedades de inversión excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

- **Disposición de propiedades de inversión**

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades de inversión es reconocida en los resultados del período que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

2.9 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada período sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.10 **Impuestos corrientes**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes.

• **Activos por impuestos corrientes**

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía y los pagos efectuados en calidad de anticipos mínimos del impuesto a la renta.

- **Retenciones en la fuente:** Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.
- **Determinación del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** La legislación tributaria vigente establece que los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma de los siguientes rubros:
 - El 0.4% del activo total, menos ciertas deducciones
 - El 0.4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
 - El 0.2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.
 - El 0.2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado.
- **Pago del anticipo mínimo del impuesto a la renta:** El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado y/o liquidado por los contribuyentes de la siguiente manera:
 - **Primera cuota:** En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta que excede al monto de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.
 - **Segunda cuota:** En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.
 - **Tercera cuota:** En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

- **Impuesto a la renta causado:** El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para los años 2018 y 2017, el impuesto a la renta causado fue calculado con base en la tarifa del 25%. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

- **Determinación del pasivo por impuesto corriente:** Para los años 2018 y 2017, el impuesto reconocido como pasivo por impuesto corriente fue establecido con base en el valor determinado como impuesto a la renta causado.
- **Liquidación del pasivo por impuesto corriente:** Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal siempre y cuando no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta.

A partir del ejercicio fiscal 2019, el anticipo del impuesto a la renta pagado durante el año se constituye en crédito tributarios para el pago del impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal en curso. El anticipo se pagará en la forma y el plazo que establezca la Administración Tributaria

2.11 Impuestos diferidos

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:

- Los pasivos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias imponibles
- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

- **Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes**

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del período que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del período que se informa.

- **Registro de los impuestos corrientes y diferidos**

Los impuestos corrientes y diferidos fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del período que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

2.12 Contratos de arrendamiento

Los contratos de arrendamientos se clasifican como financieros cuando los términos del arrendamiento transfieren sustancialmente a los arrendatarios todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad. Todos los demás arrendamientos se clasifican como operativos. El contrato de arrendamiento mantenido por la Compañía fue clasificado como operativo.

Los costos directos iniciales incurridos al negociar y acordar un arrendamiento operativo son registrados en los resultados del año que se informa, excepto cuando sean montos significativos en cuyo caso son añadidos al valor en libros del activo arrendado. Los valores capitalizados son reconocidos en resultados empleando el método de línea recta durante el plazo del arrendamiento.

Los ingresos y gastos por arrendamientos operativos se reconocen empleando el método de línea recta durante los plazos establecidos en los respectivos contratos.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

Los ingresos fueron reconocidos al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pudo otorgar.

Ingresos por arrendamiento: Los ingresos provenientes del contrato de arrendamiento firmado por la Compañía son reconocidos mensualmente en los resultados del período que se informa. Los términos y condiciones del contrato de arrendamiento se resumen en la Nota 1.4.

2.14 Costos y gastos

Los costos y gastos se reconocen en los resultados del período que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

2.15 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

2.16 Resultados acumulados

• **Resultados acumulados a libre disposición**

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Socios puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

• **Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez**

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.17 Dividendos

La distribución de dividendos a los accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los accionistas resuelven en Junta General declarar y distribuir dividendos.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- **Vida útil de propiedades de inversión:** Como se describe en la Nota 2.8, la Compañía mide las propiedades de inversión a su valor razonable determinado con base en estudios efectuados por un profesional independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Deterioro de activos no financieros:** El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.
- **Impuestos diferidos:** La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Un resumen de los instrumentos financieros se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Activos financieros corrientes:</u>		
Deudores comerciales	5,520.00	215,287.08
Otras cuentas por cobrar	84,272.05	-
<u>Total activos financieros</u>	<u>89,792.05</u>	<u>215,287.08</u>
<u>Pasivos financieros corrientes:</u>		
Acreedores	2,184.73	13,874.80
Otras cuentas por pagar	12,963.60	-
<u>Total pasivos financieros</u>	<u>15,128.93</u>	<u>13,874.80</u>
<u>Posición neta positiva de instrumentos financieros</u>	<u>74,663.72</u>	<u>201,412.48</u>

Todos los activos y pasivos financieros incluidos en el cuadro anterior fueron medidos al costo amortizado.

5. GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta.
- Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados.
- Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros.
- Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación, presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

Riesgo de mercado

Los riesgos de mercado incluyen riesgos de cambio, riesgos de precio y riesgos por la tasa de interés. A continuación, los riesgos detectados:

- **Riesgo de cambio:** Debido al giro normal de negocios, la Compañía está expuesta a cambios en la cotización del dólar estadounidense. Estos cambios pueden provocar modificaciones importantes en los precios de los bienes y servicios importados.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Riesgo de precio:** Derivado de políticas económicas gubernamentales que restringen las importaciones, la Compañía está expuesta a cambios en los precios de reposición de sus activos importados. La Administración de la Compañía estima que no existirán modificaciones importantes en los precios de compra de los bienes y servicios producidos localmente que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones. Los cánones de arrendamiento de inmuebles se basan en los términos y condiciones establecidos en el contrato resumido en la Nota 1.4 los cuales pueden ser modificados previo acuerdo firmado entre las partes
- **Riesgo por tasa de interés:** La Compañía está expuesta a cambios no significativos en las tasas de interés pactados en sus obligaciones financieras. La tasa de interés establecida en sus obligaciones financieras es similar a la vigente en el mercado financiero ecuatoriano para este tipo de operaciones financieras.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, los ingresos de la Compañía provienen principalmente del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4. Las facturas emitidas con base en este contrato son recuperadas en plazos inferiores a 90 días. La situación financiera de la compañía Sociedad de Turismo Sodetur S.A. es evaluada frecuentemente por la Administración de la Compañía.

Por otro lado, la Administración de la Compañía mantiene como política efectuar inversiones a corto plazo únicamente en entidades financieras cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo de las inversiones efectuadas.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo.

Los resultados obtenidos por la Compañía durante los años 2018 y 2017 contribuyeron significativamente para mantener la posición neta de instrumentos financieros mencionado en la Nota 4. Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que el apoyo financiero recibido de partes relacionadas le permitió no tener problemas de liquidez durante dichos años, ni se espera que los tenga en el corto plazo.

Cuando existen excedentes de liquidez se efectúan inversiones a corto plazo en el sistema financiero nacional. La Administración de la Compañía en función de los excedentes de efectivo que mantenga establece planes de inversiones y usos. La Compañía no mantiene instrumentos derivados. Los activos y pasivos financieros de la Compañía corresponden a partidas clasificadas como corrientes.

Con el fin de mantener un margen suficiente y/o de respaldo para la administración del riesgo de liquidez, al 31 de diciembre del 2018, la Administración de la Compañía se encuentra buscando líneas de crédito en el sistema financiero ecuatoriano

Riesgo de capital

La Administración gestiona su capital para asegurar que la Compañía estará en capacidad de continuar como empresa en marcha mientras que maximiza el rendimiento a sus accionistas a través de la optimización de los gastos, deuda y patrimonio.

La Administración de la Compañía financia sus activos principalmente con recursos propios, los mismos que al 31 de diciembre del 2018 representan el 70.2% del activo total. El restante 29.8% de los activos de la Compañía son financiados con pasivos por impuestos diferidos, acreedores comerciales, otras cuentas por cobrar (préstamos recibidos con partes relacionadas) pasivos por impuestos corrientes y otros pasivos (obligaciones tributarias no vencidas) que no devengan costos financieros.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía estima que la rentabilidad proyectada para los siguientes períodos contables será lo suficientemente importante para evitar la pérdida de valor de su patrimonio.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que, debido a su naturaleza de corto plazo, los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros se aproximan a su valor razonable.

6. DEUDORES COMERCIALES

Un resumen de los deudores comerciales se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Deudores comerciales corrientes</u>			
Clientes no relacionados locales	(1)	5,520.00	-
Clientes relacionados locales	(2)	-	215,287.08
<u>Total deudores comerciales corrientes</u>		<u>5,520.00</u>	<u>215,287.08</u>

(1) Corresponde a las cuentas por cobrar provenientes del contrato de arrendamiento mencionado en la Nota 1.4.

(2) Durante el año 2018, la Administración de la Compañía dio de baja cartera por el valor de US\$107,139.35 (2017: US\$126,846.34) con base en acuerdos entre las partes. Estas pérdidas fueron reconocidos en los resultados del período que se informa en el rubro otros gastos. Un resumen de las transacciones y saldos con partes relacionadas se muestra en la Nota 21.

• **Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:**

Al 31 de diciembre del 2018, los deudores comerciales corresponden principalmente a cartera vigente.

• **Deterioro acumulado de deudores comerciales**

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica de la Compañía, la Administración estimó las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales aplicando el enfoque simplificado. Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

• **Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales:**

Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.
- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

• **Movimiento de la provisión por deterioro de deudores comerciales:**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Administración de la Compañía no ha reconocido movimientos en la cuenta deterioro acumulado de deudores comerciales.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Un resumen de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente	11,745.36	-
Retenciones por anticipo de dividendos	9,383.08	19,269.04
Anticipos del impuesto a la renta	8,195.93	-
Total activos por impuestos corrientes	27,324.37	19,269.04

• **Movimientos de los activos por impuestos corrientes:**

Un resumen de los movimientos de los activos por impuestos corrientes se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	19,269.04	31,950.81
<u>Incrementos de:</u>		
Retenciones en la fuente	11,745.36	-
Anticipos del impuesto a la renta	6,195.93	5,364.70
Impuesto a la renta por dividendos anticipados	9,383.08	13,904.34
Subtotal	48,593.41	51,219.85
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con pasivos por impuestos corrientes	(19,269.04)	(31,950.81)
Total activos por impuestos corrientes	27,324.37	19,269.04

8. PAGOS ANTICIPADOS

Un resumen de los pagos anticipados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito tributario de IVA en compras	86.67	-
Crédito tributario por retenciones de IVA	504.00	-
Anticipos de dividendos (1)	-	237,849.35
Total pagos anticipados	570.67	237,849.35

(1) Ver comentarios en la Nota 1.5

9. PROPIEDADES DE INVERSION

Un resumen de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos (1)		434,237.32	452,876.32
Edificios, oficinas y locales comerciales (1)		276,952.55	254,828.95
Total propiedades de inversión:		711,189.87	707,705.27

(1) Corresponde a un inmueble ubicado en la calle Victor Emilio Estrada, entre Ébano y primera peatonal de la ciudad de Guayaquil - Ecuador. Este inmueble tiene 724 metros cuadrados de construcciones en un terreno de 590 metros cuadrados.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

Movimientos de las propiedades de inversión:

Un resumen de los movimientos de las propiedades de inversión se muestra a continuación:

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	707,706.27	563,735.45
Adiciones a la revaluación (2)	3,484.60	150,099.74
Depreciación del año	-	-6,129.92
<u>Saldo final</u>	<u>711,189.87</u>	<u>707,706.27</u>

(2) Incluye los siguientes movimientos en el rubro propiedades de inversión:

- Incremento de US\$150,099.74 que fueron reconocidas con cargo a la cuenta patrimonial resultados acumulados. Con esta revaluación, las propiedades de inversión fueron medidas a su valor razonable al 1 de enero del 2018 (Ver comentarios adicionales en la Nota 2.3.1.)
- Incremento de US\$3,484.60 que fueron reconocidas con cargo a los resultados del periodo que se informa en la cuenta ingresos por plusvalía que forma parte del rubro otros ingresos.

El valor razonable de las propiedades de inversión al 1 de enero y 31 de diciembre del 2018 fueron establecidas con base en estudios efectuados por un perito independiente calificado por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.

10. ACREEDORES COMERCIALES

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran acreedores comerciales por el valor de US\$2,164.73 (2017: US\$13,874.60) que corresponden a saldos pendientes de pago a proveedores de bienes y servicios que serán consumidos durante el desarrollo normal de sus operaciones.

11. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

• **Situación fiscal**

Con base en la opinión de sus asesores legales, la administración de la Compañía considera que ha satisfecho adecuadamente sus obligaciones establecidas por la legislación tributaria vigente. Este criterio podría eventualmente ser ratificado o no por la administración tributaria en una eventual revisión fiscal.

La normativa tributaria vigente establece que la Administración Tributaria puede fiscalizar las operaciones de las compañías para los últimos 3 años (contados desde la fecha de presentación de las declaraciones de impuesto a la renta) o 6 años (contados desde la fecha en que debió presentarse la declaración de impuesto a la renta). Por lo tanto, en caso de que la Administración Tributaria lo requiera, los años 2015 a 2018 podrían estar sujetos a posibles procesos de determinación.

• **Amortización de pérdidas tributarias**

De acuerdo con disposiciones legales vigentes, las pérdidas tributarias pueden ser compensadas con las utilidades gravables que se obtengan dentro de los cinco (5) periodos impositivos siguientes sin que exceda, en cada periodo, del 25% de las utilidades gravables. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no mantiene pérdidas tributarias pendientes de amortizar.

• **Pasivos por impuestos corrientes**

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros adjuntos muestran pasivos por impuestos corrientes por el valor de US\$16,682.03 (2017: US\$35,539.52) que corresponden al impuesto a la renta por pagar que se espera liquidar en abril del periodo siguiente al que se informa.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Un resumen de los movimientos del pasivo por impuesto corriente**

<u>Movimientos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Saldo inicial</u>	35,539.52	35,068.01
<u>Incrementos por:</u>		
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio	18,682.03	35,539.52
Subtotal	54,221.55	70,608.53
<u>Disminuciones por:</u>		
Compensación con activos por impuestos corrientes	(19,269.04)	(31,930.81)
Pagos efectuados en el año	(16,270.48)	(3,115.20)
<u>Total pasivos por impuestos corrientes</u>	<u>18,682.03</u>	<u>35,539.52</u>

• **Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad neta del ejercicio	(56,671.87)	(41,541.20)
(+/-) Valores incluidos en la utilidad neta del ejercicio		
Impuesto a la renta	19,657.72	50,691.78
Utilidad neta antes del reconocimiento de la participación laboral y el impuesto a la renta del año	(37,014.15)	9,150.58

• **Cálculo del pasivo por impuesto corriente - conciliación tributaria**

<u>Conciliaciones tributarias resumidas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	(37,014.15)	9,150.58
<u>Diferencias temporarias:</u>		
(+) Disminuciones de diferencias temporarias pasivas	-	6,107.92
(-) Incrementos de diferencias temporarias pasivas	(3,494.60)	-
Diferencias NO temporarias:		
(+) Gastos no deducibles o sin efectos fiscales	107,220.29	126,899.57
Base imponible	66,721.54	142,158.07
Impuesto a la renta corriente	18,682.03	35,539.52
Impuesto a la renta mínimo	6,195.93	6,195.93
<u>Pasivo por impuesto corriente</u>	<u>18,682.03</u>	<u>35,539.52</u>
<u>Tasa promedio del impuesto a la renta corriente</u>	50.5%	388.4%

• **Clasificación del gasto impuesto a la renta en el estado de resultados integrales**

<u>Conciliación:</u>		<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuesto a la renta corriente		18,682.03	35,539.52
Pasivos por impuestos diferidos - variación	Nota 13	975.69	31,494.96
Pasivos por impuestos diferidos - ajuste por cambios en la tasa del impuesto a la renta	Nota 13	-	(16,342.70)
<u>Impuesto a la renta del año</u>		<u>19,657.72</u>	<u>50,691.78</u>

▪ **Estudio de precios de transferencia**

El régimen de precios de transferencia incluido en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno fue establecido con el objetivo de confirmar si las transacciones efectuadas con partes relacionadas fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes. Los contribuyentes sujetos al régimen de precios de transferencia deberán cumplir con las siguientes obligaciones tributarias:

- Presentar hasta el mes de junio un anexo de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$3,000,000.00.
- Presentar hasta el mes de junio un informe de precios de transferencia si las transacciones superan los US\$15,000,000.00.
- Presentar un informe de precios de transferencia en el caso de que la Administración Tributaria lo requiera.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía decidió no contratar un profesional independiente para elaborar un estudio de "precios de transferencia" que confirme que las transacciones efectuadas con partes relacionadas durante el año 2018 fueron realizadas en condiciones similares a las transacciones efectuadas entre partes independientes; en consecuencia, informamos que no fue posible determinar los efectos que podrían existir en los estados financieros adjuntos derivados de la aplicación del régimen de precios de transferencia. Los estados financieros separados adjuntos deben ser leídos considerando esta circunstancia.

▪ **Ley Orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal y su Reglamento**

El 21 de agosto del 2018 se promulgó la Ley orgánica para el fomento productivo, atracción de inversiones, generación de empleo, y estabilidad y equilibrio fiscal. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2019 y en algunos casos desde agosto del 2018. Entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

- Exoneración del impuesto a la renta y su anticipo para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados y en industrias básicas. La exoneración del impuesto a la renta y su anticipo aplicará por un periodo de 8 años en las ciudades de Quito y Guayaquil, de 15 años en los cantones fronterizos y de 12 años en el resto de las ciudades del Ecuador. Este beneficio tributario requiere que los contribuyentes generen empleo.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos por importaciones de bienes de capital y materia prima, así como en los dividendos distribuidos por sociedades que realicen nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión
- Ampliación de 3 a 5 años para realizar nuevas inversiones productivas en las zonas afectadas por el terremoto y se amplía el plazo de la exoneración del impuesto a la renta de 10 a 15 años. En el caso del sector turístico se aplica 5 años adicionales
- Remisión del 100% de intereses, multas y recargos sobre impuestos nacionales administrados y/o recaudados por el Servicio de Rentas Internas - SRI para obligaciones tributarias vencidas hasta el 2 de abril del 2018. Remisión de obligaciones aduaneras, seguridad social (con excepciones), servicios básicos, créditos educativos y becas, etc.
- Reconocimiento de los dividendos como ingresos exentos excepto si el beneficiario efectivo es una persona natural residente en Ecuador, y, si la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.
- Incremento de la tarifa de impuesto a la renta de sociedades con accionistas domiciliados en paraísos fiscales del 25% al 28% a partir del año fiscal 2019

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Creación del impuesto al a renta único (mediante la aplicación de una tarifa progresiva) a la utilidad proveniente de la enajenación de derechos representativos de capital.
- Eliminación del anticipo mínimo del impuesto a la renta a partir del ejercicio fiscal 2019. Los anticipos pagados podrán ser devueltos a los contribuyentes en el caso de que el impuesto a la renta causado sea menor. Se elimina además la devolución del anticipo mínimo mediante el tipo impositivo efectivo (TIE).
- Utilización del crédito tributario de IVA en compras hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago, o la devolución o compensación del crédito tributario de retenciones de IVA hasta dentro de 5 años contados desde la fecha de pago.
- Devolución de IVA en la exportación de servicios
- Devolución del Impuesto al Valor Agregado – IVA para las sociedades que desarrollen proyectos de vivienda de interés social. Tarifa 0% de IVA en servicios de construcción de viviendas de interés social
- Reducción gradual del Impuesto a la Salida de Divisas previo dictamen favorable del ente rector de las finanzas públicas. Eliminación a la compensación como base imponible para el Impuesto a la Salida de Divisas.

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

- **Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera y su Reglamento**

Con fecha 29 de diciembre del 2017, se promulgó la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera y con fecha 24 de agosto del 2018, se promulgó el Reglamento respectivo. Estas reformas son aplicables a partir del ejercicio fiscal 2018 y entre otros aspectos incluye las siguientes reformas tributarias relevantes:

Deducibilidad de gastos:

- Será deducible la totalidad de los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales que obligatoriamente se deberán afectar a las provisiones ya constituidas en años anteriores; en el caso de provisiones realizadas en años anteriores que hayan sido consideradas deducibles o no, y que no fueren utilizadas, deberán reversarse contra ingresos gravados o no sujetos de impuesto a la renta en la misma proporción que hubieren sido deducibles o no.
- Adicionalmente, se establece el reconocimiento de un impuesto diferido relacionado con las provisiones efectuadas para cubrir los pagos por desahucio y pensiones jubilares patronales que sean constituidas a partir del 1 de enero del 2018, el cual podrá ser utilizado en el momento en que el contribuyente se desprenda efectivamente de recursos para cancelar la obligación hasta por el monto efectivamente pagado
- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US\$5,000 a US\$ 1,000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

Tarifa del impuesto a la renta:

- Aumento de la tarifa general de Impuesto a la Renta del 22% al 25%. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.
- Reducción de tarifa de impuesto a la renta para micro y pequeñas empresas o exportadores habituales del 3% 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.
- Los pagos efectuados a paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a la retención del impuesto a la renta del 35%. Los dividendos pagados a contribuyentes domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición estarán sujetos a retención en la fuente del 35% menos el porcentaje del impuesto a la renta que dichas utilidades hayan pagado en el Ecuador.

Anticipo del impuesto a la renta:

- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del impuesto a la Renta se excluirá los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13^o y 14^o remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto

Otras reformas:

- Se establece la devolución ISD para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

Otras reformas significativas:

- Ingresos: Se considera ingreso exento, los dividendos y utilidades distribuidos a favor de sociedades o de personas naturales domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición; siempre y cuando, las sociedades que distribuyen no tengan como beneficiario efectivo de los dividendos a una persona natural residente en el Ecuador.
- Anticipo de impuesto a la Renta: Se elimina el anticipo de impuesto a la renta para sociedades como impuesto mínimo y se establece su devolución, en el caso en que éste supere o no exista impuesto a la renta causado.
- Negociación de acciones: Serán válidos los pactos entre accionistas que establezcan condiciones para la negociación de acciones. Sin embargo, tales pactos no serán oponibles a terceros, sin perjuicio de las responsabilidades civiles a que hubiere lugar, y en ningún caso podrán perjudicar los derechos de los accionistas minoritarios
- Medios de pago electrónicos: Los medios de pago electrónicos serán implementados y operados por las entidades del sistema financiero nacional de conformidad con la autorización que le otorgue el respectivo organismo de control.
- Transacciones inexistentes: Se considerarán transacciones inexistentes cuando el Servicio de Rentas Internas - SRI detecte que un contribuyente ha estado emitiendo comprobantes de venta sin que se haya realizado la transferencia del bien o la prestación del servicio; o bien que dichos contribuyentes se encuentren no ubicados, se presumirá la inexistencia de dichas operaciones.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
 (Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de los estados financieros la administración de la Compañía está evaluando el impacto de los asuntos mencionados

12. OTROS PASIVOS CORRIENTES

Un resumen de los otros pasivos corrientes se muestra a continuación:

<u>Composición</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Retenciones en la fuente por pagar	13,895.15	33,108.83
Retenciones de IVA por pagar	66.67	-
IVA en ventas por pagar	720.00	-
<u>Total otros pasivos corrientes</u>	<u>14,681.82</u>	<u>33,108.83</u>

13. PASIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran pasivos por impuestos diferidos por el valor de US\$198,676.56 (2017: US\$197,700.87) que provienen de las diferencias temporarias pasivas identificadas por la Administración de la Compañía.

• **Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:**

Los movimientos del año 2018 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>	<u>2018</u>			
	<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a los NIF	706,074.50	3,484.60	-	709,559.10
Total diferencias temporarias pasivas	706,074.50	3,484.60	-	709,559.10
<u>Pasivos por impuestos diferidos determinados</u>	<u>187,700.87</u>	<u>978.69</u>	<u>-</u>	<u>198,679.56</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>	<u>28.0%</u>			<u>28.0%</u>

• **Movimiento de los pasivos por impuestos diferidos:**

Los movimientos del año 2017 de los pasivos por impuestos diferidos provenientes de las diferencias temporarias pasivas se resumen a continuación:

<u>Diferencias temporarias pasivas</u>		<u>2017</u>			
		<u>Saldo inicial</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Saldo final</u>
Propiedades de inversión medidas a su valor razonable en la fecha de transición a los NIF	(1)	562,082.58	150,099.74	(8,107.92)	709,074.50
Total diferencias temporarias pasivas		562,082.58	150,099.74	(8,107.92)	709,074.50
<u>Pasivos por impuestos diferidos determinados</u>	(2)	<u>140,980.68</u>	<u>33,021.94</u>	<u>(1,526.38)</u>	<u>172,013.64</u>
Ajuste por cambio de tasa					25,683.32
<u>Total pasivos por impuestos diferidos</u>					<u>197,700.87</u>
<u>Tasa promedio de impuesto a la renta</u>		<u>25.0%</u>			<u>23.0%</u>

(1) El incremento de las diferencias temporarias pasivas durante el año 2017 por el valor de US\$150,099.74 corresponden a los efectos provenientes del cambio en la política de medición de las propiedades de inversión mencionada en la Nota 2.3.1.

(2) El saldo inicial de los pasivos por impuestos diferidos incluye un incremento de US\$42,027.93 que corresponde al 28% del impuesto a la renta calculado sobre la revaluación de las propiedades de inversión mencionado en el numeral (1) anterior. El incremento de los pasivos por impuestos diferidos fue reconocido con crédito a la cuenta patrimonial resultados acumulados

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRESA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

14. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran un capital social por el valor de US\$800.00 que se encuentra dividido en 800 acciones ordinarias cuyo valor nominal es US\$1.00 cada una.

15. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros muestran reservas por un valor de US\$400.00 que corresponde a la reserva legal que fue constituida de conformidad con la política mencionada en la Nota 2.15.

16. RESULTADOS ACUMULADOS

Un resumen de los resultados acumulados se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Utilidades acumulados	217,915.11	479,222.14
(-) Pérdidas acumuladas	(42,897.12)	(1,355.92)
Adopción de las NIIF por primera vez	462,162.10	462,162.10
(-) Pérdida neta del año	(56,671.87)	(41,541.20)
<u>Total resultados acumulados</u>	<u>580,508.22</u>	<u>898,487.12</u>

• **Movimientos de la cuenta patrimonial resultados acumulados**

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Resultados acumulados iniciales:		
Utilidades acumuladas	479,222.14	371,650.33
Pérdidas acumuladas	(42,897.12)	(1,355.92)
Total resultados acumulados iniciales:	436,325.02	370,194.41
Movimientos:		
(-) Apropriación de la reserva legal	-	(400.00)
(-) Efectos de la aplicación inicial de NIIF-9 (1)	(261,307.03)	-
(+) Medición de las propiedades de inversión a su valor razonable (2)	-	108,071.81
Resultados del período que se informa		
(-) Pérdida neta del año	(56,671.87)	(41,541.20)
Resultados acumulados finales:		
Utilidades acumuladas	217,915.11	479,222.14
Pérdidas acumuladas	(98,568.99)	(42,897.12)
<u>Total resultados acumulados finales:</u>	<u>118,346.12</u>	<u>436,325.02</u>

(1) Ver comentarios adicionales en la Nota 1.5

(2) Corresponde al efecto neto proveniente del cambio en las políticas contables de medición de las propiedades de inversión mencionado en la Nota 2.3.1.

• **Dividendos:**

De acuerdo con la legislación tributaria vigente en el Ecuador, los dividendos distribuidos a favor de accionistas que son personas naturales residentes en el Ecuador y de sociedades domiciliadas en paraísos fiscales, o en jurisdicciones de menor imposición, se encuentran gravados con el impuesto a la renta en el Ecuador. Este impuesto deberá ser retenido en la fuente por parte de la Compañía en el momento del pago o crédito en cuenta de los dividendos declarados.

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

17. INGRESOS ORDINARIOS

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros de la Compañía muestran ingresos ordinarios por el valor de US\$72,000.00 (2017: US\$144,000.00) correspondientes a ingresos por arrendamiento de inmuebles a la compañía Sociedad de Turismo Sotetur S.A. Ver comentarios adicionales en la Nota 1.4

18. GASTOS ADMINISTRATIVOS

Un resumen de la composición de los gastos de administrativos, establecido con base en la naturaleza del gasto, se muestra a continuación:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Honorarios profesionales	2,053.56	200.00
Suministros y materiales	1,330.64	-
Seguros y reaseguros	1,230.63	-
Impuestos, contribuciones y otros	561.61	1,619.93
Depreciación de activos	-	6,129.92
<u>Total gastos administrativos</u>	<u>5,278.46</u>	<u>7,949.85</u>

19. MOVIMIENTO FINANCIERO

Al 31 de diciembre del 2018, los estados financieros de la Compañía muestran un movimiento financiero por el valor de US\$60.94 (2017: US\$33.23) que corresponden principalmente a gastos bancarios

20. OTROS INGRESOS Y EGRESOS

Un resumen de los otros ingresos y egresos se muestra a continuación:

<u>Composición de otros ingresos y egresos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Otros ingresos	3,484.60	-
Otros egresos (1)	(107,139.35)	(126,846.34)
<u>Total otros ingresos y egresos</u>	<u>(103,654.75)</u>	<u>(126,846.34)</u>

(1) Incluye US\$3,484.60 de ingresos por plusvalía de las propiedades de inversión. Ver comentarios adicionales en la Nota 9.

(2) Incluye US\$107,139.35 (2017: US\$126,846.34) de bajas de cuentas por cobrar a deudores comerciales relacionados (Ver comentarios adicionales en la Nota 6). Estos valores fueron incluidos como no deducibles en las declaraciones del impuesto a la renta de los años 2018 y 2017.

21. TRANSACCIONES Y SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2018 y 2017, con partes vinculadas. Se considera partes vinculadas si una Compañía tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Se incluye también a los socios y administradores representativos en la Compañía.

<u>Resumen de transacciones efectuadas con partes relacionadas</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activas	107,929.76	77,076.15
Pasivas	12,963.60	-
De ingresos	54,000.00	144,000.00
<u>Total transacciones con relacionadas</u>	<u>174,893.36</u>	<u>221,076.15</u>

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

• **Resumen de transacciones con partes relacionadas**

Resumen de transacciones con partes relacionadas - activas

<u>Resumen de transacciones activas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Dividendos anticipados</u>			
Accionistas	Accionistas	23,857.71	77,076.15
<u>Prestamos efectuados a:</u>			
Inmobiliaria Villalcazar S.A.	Filial	69,124.51	-
Inmobiliaria Geniart S.A.	Filial	15,147.54	-
<u>Total operaciones activas</u>		<u>107,929.76</u>	<u>77,076.15</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - pasivas

<u>Resumen de transacciones pasivas:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestamos recibidos de:</u>			
Inmobiliaria Villalcazar S.A.	Filial	12,963.60	-
<u>Total operaciones pasivas</u>		<u>12,963.60</u>	<u>-</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas - ingresos

<u>Resumen de transacciones de ingresos:</u>	<u>Relación:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
<u>Prestación de servicios</u>			
Sociedad de Turismo SodeTur S.A.	Filial	54,000.00	144,000.00
<u>Total operaciones de ingresos</u>		<u>54,000.00</u>	<u>144,000.00</u>

• **Resumen de saldos con partes relacionadas**

Incluidas en el rubro deudores comerciales:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sociedad de Turismo SodeTur S.A.	-	215,287.08
<u>Total deudores comerciales relacionadas</u>	<u>-</u>	<u>215,287.08</u>

Incluidas en el rubro otras cuentas por cobrar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Villalcazar S.A.	69,124.51	-
Inmobiliaria Geniart S.A.	15,147.54	-
<u>Total otras cuentas por cobrar relacionadas</u>	<u>84,272.05</u>	<u>-</u>

Incluidas en el rubro otras cuentas por pagar:

<u>Composición de saldos:</u>	<u>Al 31 de diciembre del</u>	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inmobiliaria Villalcazar S.A.	12,963.60	-
<u>Total otras cuentas por pagar a relacionadas</u>	<u>12,963.60</u>	<u>-</u>

INMOBILIARIA CIVIL SEMIRASA C.A.
NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(Expresado en dólares estadounidenses)

No se han otorgado ni recibido garantías para el cumplimiento de estas obligaciones. Durante los años 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas relacionadas con cuentas incobrables sobre los saldos adeudados por partes relacionadas.

22. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Excepto por el registro de los efectos determinados en la aplicación de las nuevas NIIF, así como de las Interpretaciones y Modificaciones de dichas normas (Ver Nota 2.3.2), entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros (30 de octubre del 2019) no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

23. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 30 de octubre del 2019 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.



Ing. Francisco Pinto Cordovez
Representante legal



C.P.A. Daniel Páez
Contador general
