

CLEMI S. A.**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Por los años terminados al
31 de diciembre del 2017 y 2016
(expresados en US\$, sin centavos)

1.- Operaciones

CLEMI S. A., se constituyó el 27 de mayo de 1991 en Guayaquil, República del Ecuador, e inscrita en el Registrador Mercantil el 13 de junio de 1991 en la ciudad de Guayaquil. Su actividad económica es la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles propios o alquilados.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017, han sido aprobados por la Gerencia General el 23 de febrero del 2017 y posteriormente serán puesto a consideración de la Junta General de accionistas para su aprobación definitiva.

2.- Políticas contables significativas

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIIF 1, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2017, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

a) Bases de presentación

Los estados financieros de **CLEMI S. A.** comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). La Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros; es la entidad encargada de su control y vigilancia.

b) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo reconocido en los estados financieros comprende los saldos bancarios, sujetos a un riesgo no significativo y de entera disposición de la Compañía.

c) Propiedades y equipos, neto

- Medición en el momento del reconocimiento - Las partidas de propiedades y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de propiedades y equipos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento y la estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación del activo.

- Medición posterior al reconocimiento: modelo de revaluación - Después del reconocimiento inicial, los terrenos y edificios son registrados al costo revaluado menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.
- Método de depreciación y vidas útiles - El costo de propiedades y equipos se deprecia de acuerdo con 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.

En el año 2017, la tasa de depreciación anual de los activos es la siguiente:

<u>Activos</u>	<u>Años</u>	<u>Tasas</u>
Edificio	30	3.45%
Otros equipos	3	33.33%

- Retiro o venta de propiedades y equipos - La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida de propiedades y equipos es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo y reconocida en resultados.

d) Deterioro del valor de los activos

Al final de cada período, se evalúa los valores en libros de sus activos a fin de determinar si existe un indicativo de que estos activos han sufrido alguna pérdida por deterioro. En tal caso, se calcula el importe recuperable del activo o unidad generadora de efectivo a fin de determinar el alcance de la pérdida por deterioro (de haber alguna).

Las pérdidas por deterioro se reconocen inmediatamente en resultados, salvo si el activo se registra a un importe revaluado, en cuyo caso se debe considerar la pérdida por deterioro como una disminución en la revaluación.

Cuando una pérdida por deterioro es revertida, el valor en libros del activo aumenta al valor estimado revisado de su importe recuperable, de tal manera que el valor en libros incrementado no excede el valor en libros que se habría calculado si no se hubiera reconocido la pérdida por deterioro para

dicho activo en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido automáticamente en resultados, salvo si el activo correspondiente se registra al importe revaluado, en cuyo caso el reverso de la pérdida por deterioro se maneja como un aumento en la revaluación.

e) Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta causado corriente y el impuesto diferido.

- Impuesto corriente - El impuesto causado corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período. (Nota 11)
- Impuestos diferidos - El impuesto diferido se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias imponderables. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la Compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.
- Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas fiscales que se espera sean de aplicación en el período en el que el activo se realice o el pasivo se cancele.

La Compañía debe compensar activos por impuestos diferidos con pasivos por impuestos diferidos si, y solo si tiene reconocido legalmente el derecho de compensarlos, frente a la misma autoridad fiscal, los importes reconocidos en esas partidas y la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos como netos.

- Impuestos corrientes y diferidos - Los impuestos corrientes y diferidos se reconocen como ingreso o gasto, y son incluidos en el resultado, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o suceso que se reconoce fuera del resultado (por ejemplo por cambios en la tasa de impuestos o en la normativa tributaria, 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), ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado; o cuando surgen del registro inicial de una combinación de negocios. Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no había registrado ningún efecto por este concepto.

f) Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión debe ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo.

g) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos por arrendamiento se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente.

h) Gastos

Los gastos se registran al costo histórico. Los gastos se reconocen a medida que son incurridos, o en la medida que se devengan, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

i) Activos financieros

Todos los activos financieros se reconocen en la fecha de negociación cuando se realiza una compra o venta de un activo financiero y son medidos inicialmente al costo, más los costos de la transacción.

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La Administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. Al 31 de diciembre del 2017, tan solo existían:

- Cuentas por cobrar comerciales y otras- Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- Baja de un activo financiero - La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y transfiere de manera

sustancial los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo financiero.

j) Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

- Cuentas por pagar a relacionadas y otras- Son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.
- La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios oportunamente acordados.
- Baja de un pasivo financiero - La Compañía da de baja un pasivo financiero si, y solo si, expiran, cancelan o cumplen las obligaciones de la Compañía.

k) Aplicación de Normas Internacionales de Información Financiera nuevas y revisadas que son mandatoriamente efectivas en el año actual

Otras modificaciones aplicables a partir del 1 de enero del 2017

La aplicación de las demás enmiendas no ha tenido ningún impacto material en las revelaciones o importes reconocidos en los estados financieros.

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</i>
Modificaciones a la NIC 7	Iniciativa de revelación	Enero 1, 2017
Modificaciones a la NIC 12	Reconocimiento de Activos por Impuestos diferidos por pérdidas no realizadas	Enero 1, 2017

l) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

Las entidades deben revelar en sus estados financieros el posible impacto de las NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas pero que aún no han entrado en vigencia. Las siguientes revelaciones reflejan una fecha de corte al 31 de diciembre de 2017. El efecto potencial de la aplicación de cualquier NIIF nueva y revisada emitida por el IASB luego del 31 de

diciembre de 2017 pero antes de que los estados financieros hayan sido emitidos también debe ser considerado y revelado. El impacto de la aplicación de las NIIF nuevas y revisadas es solo con fines ilustrativos. Las entidades deben analizar el impacto según hechos y circunstancias específicos.

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) nuevas y revisadas que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

NIIF	Título	Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018
NIIF 16	Arrendamientos	Enero 1, 2019
CINIIF 23	La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias	Enero 1, 2019
Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017	Enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23.	Enero 1, 2019

Se permite la aplicación anticipada de estas normas nuevas y revisadas.

NIIF 9 Instrumentos financieros

La NIIF 9 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 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 la NIIF 9, principalmente para incluir lo siguiente:

- Requerimientos de deterioro para activos financieros y,
- 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 instrumentos deudores simples.

Los requisitos claves de la NIIF 9:

- Todos los activos financieros que se clasifican dentro del alcance de la NIIF 9, se reconocerán posteriormente a su costo amortizado o valor razonable. Específicamente, los instrumentos de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo sea el de recaudar los flujos de efectivo contractuales, y que tengan flujos de efectivo contractuales que son únicamente pagos de capital e intereses sobre el capital pendiente por lo general se miden al costo amortizado al final de los periodos contables

posteriores. Los instrumentos de deuda mantenidos en un modelo de negocio cuyo objetivo se cumpla tanto al recaudar los flujos de efectivo contractuales como por la venta de activos financieros, y que tengan términos contractuales del activo financiero que dan lugar en fechas específicas a flujos de efectivo que solo constituyen pagos de capital e intereses sobre el importe del principal pendiente, son medidos a valor razonable con cambios en otro resultado integral. Todas las otras inversiones de deuda y de patrimonio se miden a sus valores razonables al final de los períodos contables posteriores. Además, bajo la NIIF 9, las entidades pueden hacer una elección irrevocable para presentar en otro resultado integral, los cambios posteriores en el valor razonable de una inversión en acciones o participaciones de patrimonio (no mantenida para negociar ni que incluya una consideración contingente reconocida por el comprador en una combinación de negocios de acuerdo con NIIF 3), y solo con el ingreso por dividendos generalmente reconocido en el resultado del período.

- En la medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados, la NIIF 9 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. Según la NIC 39, la totalidad del importe del cambio en el valor razonable del pasivo financiero designado a valor razonable con cambios en resultados se presenta en el resultado del período.
- Respecto al deterioro de activos financieros, la NIIF 9 establece un modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada, contrario al modelo de deterioro por pérdida crediticia incurrida, de conformidad con la NIC 39. El modelo de deterioro por pérdida crediticia esperada requiere que una entidad contabilice las pérdidas crediticias esperadas y cambios en esas pérdidas crediticias esperadas en cada fecha de reporte para reflejar los cambios en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial. En otras palabras, ya no es necesario que ocurra un evento antes de que se reconozcan las pérdidas crediticias.
- La NIIF 9 mantiene los tres tipos de mecanismos de contabilidad de cobertura, que en la actualidad se establecen en la NIC 39. De conformidad con la NIIF 9, los tipos de transacciones elegibles para la contabilidad de cobertura son mucho más flexibles, específicamente, al ampliar los tipos de instrumentos que se clasifican como instrumentos de cobertura y los tipos de componentes de riesgo de partidas no financieras elegibles para la contabilidad de cobertura. Además, se ha revisado y reemplazado la prueba de efectividad por el principio de "relación económica". Ya no se requiere de una evaluación retrospectiva para medir la efectividad de la cobertura.

También se añadieron requerimientos de revelación mejorados sobre las actividades de gestión de riesgo de una entidad.

La Administración de la Compañía, prevé que la aplicación de la NIIF 9 en el futuro puede tener un impacto significativo sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos, en relación con los activos financieros y pasivos financieros de la Compañía. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

NIIF 16: Arrendamientos

La NIIF 16 introduce un modelo integral para la identificación de contratos de arrendamiento y tratamiento contable para arrendador y arrendatario, la NIIF 16 reemplaza la actual guía de arrendamientos incluida en la NIC 17 e interpretaciones relacionadas.

NIIF 16 diferencia entre arrendamientos y contratos de servicio sobre la base de si un activo identificado es controlado por el cliente. La diferenciación entre arrendamiento operativo y arrendamiento financiero ha sido eliminada para la contabilidad del arrendador y es reemplazada por un modelo en el cual el derecho de uso del activo y su correspondiente pasivo tiene que ser reconocido por el arrendador para todos los arrendamientos, excepto los arrendamientos de corto plazo y aquellos con un valor bajo de activo.

El derecho de uso del activo es inicialmente medido al costo y subsecuentemente medido al costo (sujeto a ciertas excepciones) menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro, ajustado por cualquier remediación del pasivo del arrendatario. El pasivo del arrendatario es inicialmente medido al valor presente de los pagos del arrendamiento que no son pagados a esa fecha. Posteriormente el pasivo del arrendatario es ajustado por intereses y pagos, así como el impacto de las modificaciones al arrendamiento, entre otros. En adición, la clasificación de los flujos de caja de los pagos por arrendamientos operativos de acuerdo con NIC 17 son presentados como flujos de caja de actividades de operación, mientras que de acuerdo con el modelo de NIIF 16 los pagos por arrendamiento serán divididos en principal e interés los cuales serán presentados como flujos de caja de actividades de financiamiento y de operación, respectivamente.

En contraste a la contabilidad del arrendatario, la NIIF 16 sustancialmente mantiene los requerimientos de NIC 17 para la contabilidad del arrendador y continúa con el requerimiento de clasificar el arrendamiento como operativo o financiero. Extensas revelaciones son requeridas con NIIF 16.

La Administración prevé que la aplicación de la NIIF 16 en el futuro puede tener un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de ese efecto hasta que un examen detallado haya sido completado.

CINIIF 23 La Incertidumbre frente a los Tratamientos del Impuesto a las Ganancias

Esta Interpretación aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considerar cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía anticipa que la aplicación de esta interpretación podría tener un impacto en los estados financieros, sin embargo, no es posible determinar los efectos hasta que un análisis detallado haya sido completado.

Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF 3, NIIF 11, NIC 12 y NIC 23, que aún no son obligatoriamente efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIC 12 Impuesto a las Ganancias – clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC 23 Costos de Financiamiento – clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía estima que la aplicación de estas modificaciones en el futuro no tendrá impacto significativo en los estados financieros.

3.- Estimaciones y juicios contables críticos

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. 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.

Las estimaciones y juicios subyacentes se revisan sobre una base regular. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

4.- Transacciones con partes relacionadas

La Compañía en el curso de sus operaciones ha realizado las siguientes transacciones con compañías relacionadas:

- El 100% de sus ingresos por arrendamiento en el 2017, provienen de facturaciones realizadas a Industrial Pesquera Santa Priscila.
- En el año 2017, facturó US\$7.000 a la Compañía Construccentro por concepto de mantenimiento.
- Durante el año 2017, la Compañía recibió préstamos del accionista Sr. Santiago Salem K, cuyo saldo a pagar al 31 de diciembre del 2017 y 2016, asciende a US\$597,750 y US\$520.762, respectivamente.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, un detalle de los saldos con Compañías y partes relacionadas es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Activos		
Corriente		
Construccentro S.A.	7.000	0
Pasivos		
Corriente		
Accionistas	597.750	520.763

5.- Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el efectivo y equivalentes de efectivo lo conforma el efectivo en bancos. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
Detalle	2017	2016
Banco local	25.698	18.120

6.- Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, lo conforman las siguientes cuentas:

	Notas	US\$	
		2017	2016
<u>Comerciales</u>			
Acerotec S.A.	8	30.697	35.509
<u>Relacionada</u>			
Construccentro S.A.	4	7.000	0
<u>Con la Administración tributaria</u>			
Crédito tributario IVA		4.202	420
		<u>41.899</u>	<u>35.929</u>

La cuenta por cobrar a Acerotec S. A. es originada por concepto de venta de propiedad, el cual se encuentra sustentado en un pagaré con vencimiento en octubre del 2018 y tasa de interés del 11% anual. A la fecha de nuestra revisión se ha recuperado el 8% del saldo por cobrar de acuerdo con las cuotas del vencimiento del pagaré.

7.- Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$		
	Saldo al 31-dic-16	Adiciones	Ajustes
<u>Costo:</u>			
Terreno	643.626	76.988	0
Edificio	1.050.451	0	0
Construcciones en proceso	0	38.025	0
Otros equipos	0	3.351	0
Total costo	<u>1.694.077</u>	<u>118.364</u>	<u>0</u>
Depreciación acumulada	<u>52.523</u>	<u>52.616</u>	<u>-18.112</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1.641.554</u>		<u>1.725.414</u>

	US\$	
	Saldo al 31-dic-15	Saldo al 31-dic-16
<u>Costo:</u>		
Terreno	643.626	643.626
Edificio	1.050.451	1.050.451
Total costo	<u>1.694.077</u>	<u>1.694.077</u>
Depreciación acumulada	<u>1.155</u>	<u>51.368</u>
Propiedades y equipos, neto	<u>1.692.922</u>	<u>1.641.554</u>

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el cargo a resultados por depreciación de las propiedades y equipos, asciende a US\$52.616 y US\$51.368, respectivamente. No obstante durante el año 2017, la Compañía realizó un cambio en la estimación de

la vida útil de los edificios de 20 años a 30 años; efecto que fue registrado sobre una base prospectiva contra a resultados del ejercicio y corresponde a US\$18.112 (Cuenta otros ingresos).

Las adiciones en costo de propiedades y equipos, corresponden principalmente a activación de mausoleo valorado en US\$76.988 y que es propiedad del accionista. Además incluye servicios de construcción por el mausoleo por US\$38.025 y adquisición e instalación de aire acondicionado por US\$3.351.

8.- Cuentas por cobrar a largo plazo

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

	Nota	US\$	
		2017	2016
<u>Acerotec S.A.</u>			
Al 10% de interes anual con vencimiento en 13 de septiembre del 2018		30.697	60.852
Menos: Vencimiento corriente	6	-30.697	-35.509
		<u>0</u>	<u>25.343</u>

El vencimiento de la cuenta por cobrar a Acerotec S. A. al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es como sigue:

Años	US\$	
	2017	2016
2016	0	2.388
2017	5.354	33.121
2018	25.343	25.343
	<u>30.697</u>	<u>60.852</u>

9.- Cuentas por pagar

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, lo conforman las siguientes cuentas:

	Nota	US\$	
		2017	2016
<u>Relacionadas</u>			
Accionistas	4	597.750	520.763
<u>Otras</u>			
Retenciones en la fuente por pagar		5.508	364
Otros		608	467
		<u>603.866</u>	<u>521.594</u>

Al 31 de diciembre del 2016 y 2017, las cuentas por pagar al accionista están conformadas por préstamos otorgados por el Sr. Santiago Salem, mismos que fueron destinados para compra de bienes inmuebles.

10.- Gastos de administración

Por los años 2017 y 2016, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
Depreciación	52.523	51.368
Mantenimiento	10.722	13.722
Impuesto prediales	5.688	2.554
Otros gastos generales	3.420	1.071
Varios	6.817	1.001
	<u>79.170</u>	<u>69.716</u>

11.- Impuesto a la renta

Situación tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias. Hasta la fecha de emisión del presente informe los estados financieros de la Compañía no han sido sujetos a fiscalización por parte de la Autoridad Tributaria.

Tasa de impuesto y exoneraciones

La Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento de Aplicación establecen que las sociedades constituidas en el Ecuador, aplicarán la tarifa de 22% de impuesto a la renta sobre su base imponible. No obstante, la tarifa impositiva será del 25% cuando la sociedad tenga accionistas que estén establecidos o residan en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad; si la participación fuera inferior al 50%, la tarifa del 25% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa del 25% a toda la base imponible, las sociedades que incumplan el deber de informar sobre la participación de sus accionistas al Servicio de Rentas Internas.

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en los términos y condiciones que establece la Ley de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción de 10 puntos porcentuales en la tasa impositiva, sobre el valor reinvertido, siempre y cuando efectúe el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

Durante el año 2017 se promulgó: El Decreto Ejecutivo No. 210, emitido por la Presidencia de la República correspondiente al beneficio en el pago del saldo del anticipo de impuesto a la renta del periodo fiscal 2017, tal como sigue: empresas con ventas de US\$ 0 a US\$ 500 mil (100%); US\$500.001 hasta US\$1.000.000 (60%) y mayor a US\$1.000.000 (40%), y; la Ley Orgánica para la reactivación de la economía, fortalecimiento de la dolarización y modernización de la gestión financiera (aplicable para periodo fiscal 2018). A continuación resumimos los aspectos más relevantes relacionados con el impuesto a la renta:

- **Impuesto a la Renta:** incremento de la tarifa del 22% al 25%, para empresas micro, pequeñas y exportadores habituales mantendrán 22%, en el caso de este último se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo; y por incumplimiento de presentación del anexo de accionista aplicaría el 28%; para nuevas microempresas tendrán exoneración de IR por tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que se generen ingresos operacionales, siempre que generen empleo neto e incorporen valor agregado nacional en sus productos productivos; presentación de nuevas normas para la deducción de gastos personales; solo serán deducibles los pagos efectuados por concepto de desahucio y de pensiones jubilares patronales, que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores, como deducibles o no, para efectos de Impuesto a la Renta; todo pago superior a US\$1.000 deben ser bancarizados; multa del 1% del total de activos o ingresos, el mayor por ocultamiento de información del patrimonio en el exterior; obligatoriedad de llevar contabilidad para contribuyentes con ingresos mayores a los US\$300 mil.
- **Anticipo del Impuesto a la Renta (AIR):** para el cálculo se encuentra excluido del rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la decimotercera y decimocuarta remuneración y aportes patronales; devolución del AIR cuando se haya visto afectada significativamente la actividad económica del sujeto pasivo siempre que supere el impuesto causado, en la parte que exceda el tipo impositivo efectivo promedio de los contribuyentes en general.
- **Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):** devolución del ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.
- **Impuesto a los activos en el exterior:** se pagará impuesto en conformidad a lo establecido por la Junta de Política y Regulación Monetaria y Financiera.
- **Dinero electrónico:** estos medios de pagos serán implementados y operados por entidades del Sistema Financiero Nacional.

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2017 y 2016, resulta de lo siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Pérdida antes de impuesto a la renta	-1.059	-13.412
Más:		
Gastos no deducibles	1.225	51.409
Base para impuesto a la renta	166	37.997
Impuesto a la renta calculado 25% (22% en el 2016)	42	8.359
Anticipo de impuesto a la renta	4.179	3.178
Impuesto a la renta causado (Anticipo > IR calculado) 2017 (IR calculado > Anticipo) 2016	4.179	8.359

El movimiento del crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 y 2016, es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Saldo al inicio del año	-5.181	0
Impuesto pagado	5.181	0
Retenciones en la fuente del año	3.966	0
Anticipo de impuesto a la renta	0	3.178
Impuesto a la renta causado	-4.179	-8.359
Total crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	-213	-5.181

La Compañía canceló el anticipo de impuesto a la renta en marzo del 2018.

12.- Capital social

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, el capital social está constituido por 20.000 acciones ordinarias y nominativas, cuyo valor nominal es de US\$0,04 cada una, totalmente pagadas.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la composición accionaria es como sigue:

Accionistas	% de participación	Valor nominal	Capital pagado	Total acciones
<u>Nacionalidad Ecuatoriana</u>				
Barakat Isaias Pricilla Janet	50,00	0,04	400	10.000
Salem Kronfle Santiago Gabriel	50,00	0,04	400	10.000
	100,00		800	20.000

13.- Superávit de revaluación

El superávit de revaluación incluye los valores resultantes de la valoración de bienes inmuebles a valor razonables, cuyo efecto se registró en patrimonio y que es transferido a resultados acumulados en la medida que el activo se utiliza o consume.

El saldo de superávit por revalorización por los años 2017 y 2016, se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2017	2016
<u>Superávit de revaluación de:</u>		
Terreno	471.490	471.490
Edificios	725.895	746.354
	<u>1.197.385</u>	<u>1.217.844</u>

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía transfirió US\$20.459 de la cuenta de superávit de revaluación a cuenta de resultados acumulados.

14.- Resultados acumulados

Reserva de capital

La Reserva de capital se originó por el efecto de los ajustes por inflación y devaluación en la conversión a US dólares de los estados financieros hasta marzo del 2000. El saldo acreedor de la cuenta Reserva de capital podrá capitalizarse, previa resolución de la junta general de accionistas, en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las del último ejercicio económico concluido, si las hubiera. No podrá distribuirse como utilidades ni utilizarse para pagar el capital suscrito no pagado.

Pérdidas acumuladas

De acuerdo a disposiciones de la Ley de Compañías de la República del Ecuador, cuando las pérdidas exceden al 50% o más del capital social y total de reservas, la Compañía entra necesariamente en liquidación, si los accionistas no proceden a reintegrarlo o a limitar el fondo social al capital existente, siempre que éste baste para conseguir el objeto de la Compañía. Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, la pérdida acumulada de la Compañía asciende a US\$10.829 y US\$24.616, respectivamente.

Reclasificación

Durante el año 2016, la Compañía transfirió a cuentas de pasivo, el saldo de aportes para futuras capitalizaciones realizados por el Ing. Santiago Salem Kronfle en el año 2013, el cual consistía en un bien inmueble que posteriormente fue vendido a Acerotec S. A. (nota 6 y 8).

15.- Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros de la Compañía presentan pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$536.482 y US\$472.726, respectivamente.

17.- Administración de riesgos financieros

Los principales pasivos financieros de la Compañía, incluyen las cuentas por pagar proveedores, relacionadas, otras cuentas por pagar y préstamos con instituciones financieras. La finalidad principal de estos pasivos financieros es financiar las operaciones de la Compañía.

La Compañía cuenta con cuentas por cobrar, y efectivo en bancos que provienen directamente de sus operaciones.

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez.

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

Riesgo de mercado

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

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

a) Riesgo de tasa de interés

Al 31 de diciembre del 2017, la Compañía no mantiene financiamiento con entidad financiera. Los flujos de efectivo operativos de la Compañía son sustancialmente independientes de los cambios de las tasas de interés del mercado, por lo cual, en opinión de la Gerencia, la Compañía no tiene una exposición importante a los riesgos de tasa de interés.

b) Riesgo de tipo de cambio

El riesgo de tipo de cambio es el riesgo de que el valor razonable o flujos de caja futuros de un instrumento financiero fluctúen debido a cambios en los tipos de cambio. La Compañía realiza sus operaciones principales en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, moneda de curso legal en el país, por lo tanto, no se presentan efectos por variaciones de tipos de cambio en los estados financieros.

Riesgo de crédito

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

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos en instituciones financieras.

Riesgo de liquidez

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

La principal fuente de ingresos de efectivo de la Compañía son las cobranzas realizadas por el arrendamiento de lotes de terreno.

18.- Eventos subsecuentes

En el período comprendido entre el 31 de diciembre del 2017 y la fecha de emisión de estos estados financieros, no han ocurrido eventos, que en opinión de la gerencia de la Compañía, puedan tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

19.- Diferencia de declaración de impuesto a la renta con estados financieros que se acompañan

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, los estados financieros que se acompañan difieren con la declaración de impuesto a la renta, por reclasificaciones que la Compañía registra posteriormente. Un detalle es el siguiente:

	US\$	
	2017	2016
Diferencias en:		
<u>Activo</u>		
Corriente	-6.445	32.260
No corriente	0	-25.343
	<u>-6.445</u>	<u>6.917</u>
<u>Pasivo</u>		
Corriente	<u>-2.265</u>	<u>6.917</u>
<u>Patrimonio</u>	<u>-4.180</u>	<u>0</u>
	<u>-6.445</u>	<u>6.917</u>
