

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

Por los años terminados al
31 de diciembre del 2018 y 2017
(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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los ingresos provenientes del arrendamiento de 2 inmuebles de propiedad de la Compañía a Industrial Pesquera Santa Priscila S. A. representan el 100% del total de ingresos (nota 17).

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 2018, 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 2018 y 2017, los estados del resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017. 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 2018, 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 imponibles 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 12).
- **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 imponibles. 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 2018, 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 2018, 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 efectivas en el año actual

Durante el año 2018, la Compañía ha aplicado las nuevas Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y que son de cumplimiento obligatorio a partir del 1 de enero del 2018.

<i>NIIF</i>	<i>Título</i>	<i>Efectiva a partir de periodos que inicien en o después de</i>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2018

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 NIC 39, 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 períodos 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 participación 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.

Los activos financieros son registrados al costo, con sujeción al deterioro bajo el enfoque simplificado de pérdidas esperadas. La Compañía reconoció una estimación aplicando diferentes porcentajes de provisión en base al vencimiento de los saldos de las cuentas por cobrar a clientes. En tanto que los pasivos financieros se continuarán registrando al costo amortizado con cambios en resultados, de conformidad con la NIIF 9.

Además de estos efectos, la aplicación de esta norma no ha tenido ningún impacto en los estados financieros de la Compañía.

l) Normas nuevas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

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:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Efectiva a partir de períodos que inicien en o después de</u>
Modificaciones a la NIIF 9	Características de prepago con compensación negativa	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIC 28	Participaciones de largo plazo en Asociadas y Negocios Conjuntos	Enero 1, 2019
Modificaciones a la NIIF 10	Venta o aportación de bienes entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto	Fecha a ser determinada
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.

Modificaciones a la NIC 28: Participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplica a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF 9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la NIC 28 (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC 28).

Las modificaciones se aplican retroactivamente a períodos anuales que comiencen el 1 de enero el año 2019.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

Modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 Venta o Aportación de Activos entre un Inversionista y su Asociada o Negocio Conjunto

Las modificaciones a la NIIF 10 y NIC 28 se refieren a situaciones en las que hay una venta o contribución de activos entre un inversionista y su asociada o negocio conjunto. Específicamente se establece que las ganancias o pérdidas resultantes de la pérdida de control de una subsidiaria que no contenga un negocio, en una transacción con una asociada o un negocio conjunto, que se contabilicen utilizando el método de participación, se reconocen en el resultado de la controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en esa asociada o negocio conjunto. De igual forma, las ganancias y pérdidas resultantes de la remediación a valor razonable de las inversiones retenidas en alguna subsidiaria anterior (que se ha convertido en una asociada o un negocio conjunto que se contabilice según el método de participación) se reconocen en el resultado de la anterior controladora sólo en la proporción de la participación de los inversionistas no relacionados en la nueva asociada o negocio conjunto.

La fecha efectiva de las modificaciones a la NIIF 10 y la NIC 28 aún no ha sido determinada, sin embargo, la aplicación anticipada es permitida.

La Administración de la Compañía no espera que la aplicación de estas modificaciones en el futuro tenga un impacto sobre los importes reconocidos en los estados financieros.

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:

- **NIIF 3 Combinación de Negocios** – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- **NIIF 11 Acuerdos Conjuntos** - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- **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 de la Compañía.

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:

- En el año 2018 y 2017 facturó por arrendamiento de 2 inmuebles un monto de US\$152.304 y US\$48.000, respectivamente a su relacionada Industrial Pesquera Santa Priscila S. A.
- En el año 2018 y 2017, facturó US\$13.500 y US\$6.364, respectivamente a su relacionada Construccentro S. A. por concepto de mantenimiento.
- En el año 2018 facturó por concepto de mantenimiento a sus relacionadas Marfinsa S. A. y Keblusek S. A. un monto de US\$5.000 y US\$35.500, respectivamente.
- En el año 2018, recibió de su relacionada Industrial Pesquera Santa Priscila, anticipos para arriendos futuros un monto de US\$39.003.
- Durante el año 2017, la Compañía recibió préstamos del accionista Sr. Santiago Salem K por US\$76.988.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, un detalle de los saldos con compañías y partes relacionadas es el siguiente:

	US\$	
	2018	2017
<u>Activos</u>		
<u>Corriente</u>		
Construccentro S. A.	21.850	7.000
Marfinsa S. A.	5.500	0
Keblysek S. A.	39.050	0
	<u>66.400</u>	<u>7.000</u>
<u>Pasivos</u>		
<u>Corriente</u>		
Accionistas	<u>597.750</u>	<u>597.750</u>

Los saldos de cuentas por cobrar a relacionadas corresponden a prestación de servicios por mantenimiento.

La cuenta por pagar accionistas corresponde a inversiones iniciales de terrenos y edificios financiadas por los mismos, de cuyo valor US\$76.988 será aportado como aumento de capital en el año 2019 correspondiente a 2 lotes de terreno en los cuales se ha construido un mausoleo (nota 19).

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el efectivo y equivalentes de efectivo lo conforma el efectivo en bancos.

6. Cuentas por cobrar

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, lo conforman las siguientes cuentas:

	Notas	US\$	
		2018	2017
Clientes	8	0	30.697
Relacionadas	4	66.400	7.000
Crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	12	2.916	0
Impuestos por cobrar		0	4.202
		<u>69.316</u>	<u>41.899</u>

En el año 2017, la cuenta por cobrar a Acerotec S. A. se originó por concepto de venta de propiedad, la cual se encontraba sustentada en un pagaré con vencimiento en octubre del 2018 y tasa de interés del 11% anual.

7. Propiedades y equipos, neto

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el movimiento de propiedades y equipos, es como sigue:

	US\$		
	Saldo al 31-dic-17	Adiciones	Saldo al 31-dic-18
<u>Costo:</u>			
Terreno	720.614	0	720.614
Edificio	1.050.451	0	1.050.451
Otros equipos	3.351	0	3.351
Construcciones en proceso	38.025	100.414	138.439
Total costo	1.812.441	100.414	1.912.855
Depreciación acumulada	87.027	35.528	122.555
Propiedades y equipos, neto	1.725.414		1.790.300

	US\$			
	Saldo al 31-dic-16	Adiciones	Ajustes	Saldo al 31-dic-17
<u>Costo:</u>				
Terreno	643.626	76.988	0	720.614
Edificio	1.050.451	0	0	1.050.451
Otros equipos	0	3.351	0	3.351
Construcciones en proceso	0	38.025	0	38.025
Total costo	1.694.077	118.364	0	1.812.441
Depreciación acumulada	52.523	52.616	-18.112	87.027
Propiedades y equipos, neto	1.641.554			1.725.414

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, el cargo a resultados por depreciación de las propiedades y equipos, asciende a US\$35.528 y US\$52.616, 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 terrenos valorados en US\$76.988 en el 2017, que son propiedad de los accionistas; y que serán aportados para aumentar el capital social (nota 19). Además incluye servicios de construcción por el mausoleo por US\$100.414 en el 2018 y US\$38.025 en el 2017; y adquisición e instalación de aire acondicionado por US\$3.351 en el 2017.

8. Cuentas por cobrar a largo plazo

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

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

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

<u>Años</u>	<u>US\$</u> <u>2017</u>
2017	5.354
2018	25.343
	<u>30.697</u>

9. **Cuentas por pagar**

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, lo conforman las siguientes cuentas:

	<u>Nota</u>	<u>US\$</u>	
		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Relacionadas	4	597.750	597.750
Anticipos de clientes	4	39.003	0
Impuestos por pagar		11.579	5.508
Otros		1.038	608
		<u>649.370</u>	<u>603.866</u>

10. **Gastos acumulados por pagar**

El movimiento de gastos acumulados por pagar, durante el año 2018 es como sigue:

	<u>US\$</u>			
	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-17</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Pagos</u>	<u>Saldos al</u> <u>31-dic-18</u>
Décimo tercer sueldo	0	3.922	-3.522	400
Décimo cuarto sueldo	0	597	-32	565
Vacaciones	0	1.963	0	1.963
	<u>0</u>	<u>6.482</u>	<u>-3.554</u>	<u>2.928</u>

11. **Gastos de administración**

Por los años 2018 y 2017, los gastos de administración, se conforman de la siguiente manera:

	US\$	
	2018	2017
Sueldos	55.904	0
Beneficios sociales	6.482	0
Aporte al IEES	5.722	0
Depreciación	35.528	52.523
Mantenimiento	12.072	10.722
Impuesto prediales	5.625	5.688
Honorarios	4.693	2.500
Otros gastos generales	16.026	3.420
Varios	18.041	4.317
	<u>160.093</u>	<u>79.170</u>

12. 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 de este 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 25% de impuesto a la renta sobre utilidades sujetas a distribución. No obstante, la tarifa impositiva será del 28% 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 28% aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. También aplicarán la tarifa del 28% 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.

Así también, de conformidad con disposiciones legales, el impuesto a la renta se determina con la tarifa del 25% sobre las utilidades sujetas a distribución, y del

15% sobre las utilidades sujetas a capitalización. Aplica si no tiene accionistas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición.

Anticipo de Impuesto a la Renta

A partir del año 2010, se debe considerar como impuesto a la renta mínimo el valor del anticipo calculado, el cual resulta de la suma matemática del 0.4% del activo, 0.2% del patrimonio, 0.4% de ingresos gravados y 0.2% de costos y gastos deducibles. Dichos rubros deben incrementarse o disminuirse por conceptos establecidos en disposiciones tributarias.

Dividendos en efectivo

Los dividendos que se distribuyan a favor de otras sociedades nacionales o extranjeras, o de personas naturales no residentes en el Ecuador, están exentos del pago de impuesto a la renta. Esta exención no aplica cuando:

- a) El beneficiario efectivo de los dividendos es una persona natural residente en el Ecuador.
- b) Cuando la sociedad que distribuye el dividendo no cumple con el deber de informar sobre sus beneficiarios efectivos.

Nuevas Reformas

La Ley orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal, publicada el 21 de agosto del 2018 menciona entre otros aspectos importantes los siguientes:

Exoneración de Impuesto a la Renta a sectores prioritarios

- Las nuevas inversiones productivas en los sectores prioritarios, y que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de Quito y Guayaquil, tendrán derecho a la exoneración IR por 12 años.
- Las inversiones realizadas en Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.
- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de esta exoneración por 15 años.

Sectores Prioritarios:

Sector agrícola; producción de alimentos frescos, congelados e industrializados;
Cadena forestal y agroforestal y sus productos elaborados;
Metalmecánica;
Petroquímica y oleoquímica;
Farmacéutica;

Turismo, cinematografía y audiovisuales; y, eventos internacionales.- Este beneficio se aplicará en los términos y condiciones previstos en el Reglamento;

Energías renovables incluida la bioenergía o energía a partir de biomasa;

Servicios Logísticos de comercio exterior;

Biotecnología y Software aplicados;

Exportación de servicios, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento;

Desarrollo y servicios de software, producción y desarrollo de hardware tecnológico, infraestructura digital, seguridad informática, productos y contenido digital, y servicios en línea;

Eficiencia energética;

Industrias de materiales y tecnologías de construcción sustentables;

El sector industrial, agroindustrial y agroasociativo, en los términos y condiciones previstos en el Reglamento; y,

Los sectores de sustitución estratégica de importaciones y fomento de exportaciones, que mediante Decreto Ejecutivo determine el Presidente de la República.

Exoneración de Impuesto a la Renta para inversiones en industrias básicas

Las nuevas inversiones productivas en los sectores económicos determinados como industrias básicas según el COPCI, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la Renta por 15 años, y si están en cantones fronterizos serán 5 años adicionales.

El gasto de impuesto a la renta sobre las utilidades, por los ejercicios económicos terminados el 31 de diciembre del 2018 y 2017, resulta de lo siguiente:

	US\$	
	2018	2017
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	43.760	-1.059
<u>Diferencias permanentes</u>		
(+) Gastos no deducibles	21.309	1.225
Base para impuesto a la renta	65.069	166
Impuesto a la renta calculado 22% (25% en el 2017)	14.315	42
Anticipo de impuesto a la renta	0	4.180
Impuesto a la renta causado (IR calculado > Anticipo) 2018 (Anticipo > IR calculado) 2017	14.315	4.180

El movimiento del crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta por el año terminado al 31 de diciembre del 2018 y 2017, es el siguiente:

	US\$	
	2018	2017
Saldo al inicio del año	-213	-5.181
Impuesto pagado	0	5.181
Retenciones en la fuente del año	13.264	3.967
Anticipo de impuesto a la renta	4.180	0
Impuesto a la renta causado	-14.315	-4.180
Total crédito tributario por retenciones en la fuente de impuesto a la renta	2.916	-213

13. Capital social

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, 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 2018 y 2017, la composición accionaria es como sigue:

Accionistas	% de participación	Valor nominal	Capital pagado	Total acciones
Nacionalidad Ecuatoriana				
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

14. 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 2018 y 2017, se conforma de la siguiente manera:

	US\$	
	2018	2017
<u>Superávit de revaluación de:</u>		
Terreno	471.490	471.490
Edificios	701.288	725.895
	1.172.778	1.197.385

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía transfirió US\$24.607 y US\$20.459, respectivamente de la cuenta de superávit de revaluación a cuenta de resultados acumulados.

15. 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.

16. Capital de trabajo

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, los estados financieros de la Compañía presentan pasivos corrientes exceden a los activos corrientes en US\$571.922 y US\$536.482, respectivamente.

17. Contratos

Contrato de arrendamiento

Con fecha diciembre 15 del 2018, la Compañía celebró dos contratos con Industrial Pesquera Santa Priscila S. A., para el arrendamiento de 2 inmuebles en Lomas de Urdesa. El plazo del contrato es desde el 1 de enero del 2017 hasta el 1 de diciembre del 2020 con renovación por un periodo de 12 meses, a excepción del canon de arrendamiento que tendrá un incremento del 3% anual. El canon mensual asciende a US\$6.500 y US\$5.500 más IVA (nota 1).

Contrato de mantenimiento

Con fecha enero 8 del 2018, la Compañía celebró contrato con Clemi S. A., Keblusek S. A. y Marfinsa S. A., mediante el cual Construccentro tiene la necesidad de darle mantenimiento a las edificaciones, por lo que contrata a Clemi, Keblusek y Marfinsa para que preste dicho servicio. El plazo del contrato es de 1 año a partir de la firma del mismo y podrá ser renovado cuando las partes así lo consideren. El precio pactado es de US\$13.500, US\$35.500 y US\$5.000, respectivamente, el mismo que será pagado anualmente y que se lo realizará previa factura presentada por el proveedor.

18. 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 2018, 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.

19. Eventos subsecuentes

Según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 26 de junio del 2019, se aprueba aumentar el capital social en US\$76.988 mediante la cesión de 2 lotes de terreno, la misma que fue realizada según Acta de Junta General Extraordinaria de Accionistas del 2 de noviembre del 2017, registrándose dichos terrenos contra la cuenta por pagar accionistas. También se aprueba elevar el valor nominal de las acciones de US\$0,04 a US\$1 y aumentar el capital autorizado en la suma de US\$156.000.

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

Al 31 de diciembre del 2017, 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
Diferencias en:	
<u>Activo</u>	
Corriente	-6.445
No corriente	0
	<u>-6.445</u>
<u>Pasivo</u>	
Corriente	<u>-2.265</u>
<u>Patrimonio</u>	<u>-4.180</u>
	<u>-6.445</u>
