

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**

**ESTADOS FINANCIEROS  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

---

| <b><u>Contenido</u></b>                 | <b><u>Página</u></b> |
|-----------------------------------------|----------------------|
| Informe de los auditores independientes | 1                    |
| Estado de situación financiera          | 4                    |
| Estado de resultado integral            | 5                    |
| Estado de cambios en el patrimonio      | 6                    |
| Estado de flujos de efectivo            | 7                    |
| Notas a los estados financieros         | 9                    |

# **PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C. LTDA.**

## **AUDITORES INDEPENDIENTES**

---

### **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A los Socios de  
CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM**

#### **Opinión**

Hemos auditado los estados financieros adjuntos de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019, y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM** al 31 de diciembre de 2019, el rendimiento financiero y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

#### **Fundamentos de la Opinión**

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en este informe en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros". Somos independientes de **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM** de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador, y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con dicho Código. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión.

#### **Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los Estados Financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), y del control interno, determinado por la Administración, como necesario, para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la compañía para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con negocio en marcha y el uso de la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar la Compañía o cesar sus operaciones, o bien, no tenga otra alternativa realista que hacerlo.

La Administración, es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

### **Responsabilidad del Auditor en Relación con la Auditoría de los Estados Financieros**

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría (NIA), detectará siempre un error material cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en su conjunto, pueden razonablemente preverse que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

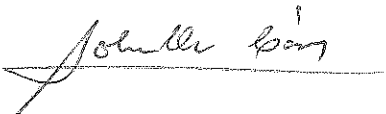
- Identificamos y evaluamos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y ejecutamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de una incorrección material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o vulneración del control interno.
- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno de la compañía.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y si las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración es razonable.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, de la base contable de negocio en marcha y, basados en la evidencia de auditoría obtenida, concluir si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha. Si concluimos que existe una

incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría a las respectivas revelaciones en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, expresar una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría, sin embargo, eventos o condiciones futuras pueden ocasionar que la compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de un modo que logren una presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía respecto a, entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificada y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa de control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

**PROFESIONALES Y SERVICIOS PROFISER C.LTDA.**  
**SC- RNAE 236**



**CPA CESAR SOBREVILLA CORNEJO**  
**SOCIO**  
**Registro de Contador No.22223**

**Guayaquil, 6 de marzo de 2020**

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM****ESTADO DE SITUACION FINANCIERA****AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                            | <b>Notas</b> | <b>2019</b>       | <b>2018</b>       |
|--------------------------------------------|--------------|-------------------|-------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                             |              |                   |                   |
| <b>ACTIVOS CORRIENTES</b>                  |              |                   |                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo        | 6            | 854.949           | 777.785           |
| Activos financieros                        | 7            | 4.041.086         | 5.110.315         |
| Inventarios                                | 8 y 14       | 5.271.998         | 7.874.096         |
| Activo por impuesto corriente              |              | 52                | 32                |
| Pagos anticipados                          | 9            | 1.600             | 11.233            |
| <b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>            |              | <b>10.169.685</b> | <b>13.773.461</b> |
| <b>ACTIVOS NO CORRIENTES</b>               |              |                   |                   |
| Mobiliario y equipo                        | 10           | 129.843           | 213.722           |
| Propiedades de inversión                   | 11           | 1.618.352         | -                 |
| Activo financiero no corriente             | 12           | 8.478.602         | 8.729.266         |
| Activo por impuesto diferido               | 15           | -                 | 35.787            |
| <b>TOTAL ACTIVOS NO CORRIENTES</b>         |              | <b>10.226.797</b> | <b>8.978.776</b>  |
| <b>TOTAL ACTIVOS</b>                       |              | <b>20.396.483</b> | <b>22.752.237</b> |
| <b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                |              |                   |                   |
| <b>PASIVOS CORRIENTES</b>                  |              |                   |                   |
| Cuentas por pagar                          | 13           | 8.896.059         | 5.715.778         |
| Obligaciones con instituciones financieras | 14 y 8       | 357.569           | 3.596.536         |
| Pasivo por impuesto corriente              | 15           | 175.207           | 92.175            |
| Beneficios a los empleados                 | 16           | 118.510           | 261.056           |
| <b>TOTAL PASIVOS CORRIENTES</b>            |              | <b>9.547.346</b>  | <b>9.665.544</b>  |
| <b>PASIVOS NO CORRIENTES</b>               |              |                   |                   |
| Obligaciones con instituciones financieras | 14           | 467.362           | 1.178.122         |
| Cuentas por pagar                          | 23           | 2.987.911         | 1.423.649         |
| Beneficios a empleados                     | 16           | -                 | 887.079           |
| Anticipos de clientes                      | 17           | -                 | 3.536.058         |
| <b>TOTAL PASIVOS NO CORRIENTES</b>         |              | <b>3.455.274</b>  | <b>7.024.908</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS</b>                       |              | <b>13.002.619</b> | <b>16.690.452</b> |
| <b>PATRIMONIO</b>                          |              |                   |                   |
| Capital suscrito                           | 18           | 800               | 800               |
| Aportes para futura capitalización         | 19           | 1.300.000         | -                 |
| Reservas                                   | 20           | 5.162.276         | 4.631.126         |
| Resultados acumulados                      | 21           | 930.787           | 1.758.782         |
| Otro resultado integral                    |              | -                 | (328.923)         |
| <b>TOTAL PATRIMONIO</b>                    |              | <b>7.393.863</b>  | <b>6.061.785</b>  |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>          |              | <b>20.396.483</b> | <b>22.752.237</b> |

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente GeneralCPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contadora

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**

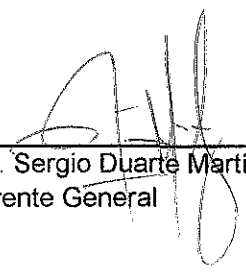
**ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL**

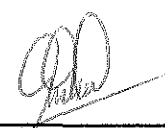
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                                                       | <u>Notas</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| INGRESOS                                                              |              |                  |                  |
| Venta de inmuebles                                                    |              | 9.392.315        | 8.726.100        |
| Intereses ganados                                                     |              | 265.879          | 516.074          |
| Otros                                                                 |              | 218.368          | 534.552          |
|                                                                       |              | <u>9.876.561</u> | <u>9.776.726</u> |
| COSTOS Y GASTOS                                                       |              |                  |                  |
| Costo de ventas                                                       |              | 5.306.327        | 4.632.041        |
| Gastos de ventas y administrativos                                    |              | 3.434.203        | 3.929.252        |
| Gastos financieros                                                    |              | 417.037          | 279.331          |
|                                                                       | 22           | <u>9.157.567</u> | <u>8.840.624</u> |
| UTILIDAD ANTES DE PARTICIPACIÓN TRABAJADORES<br>E IMPUESTO A LA RENTA |              | 718.995          | 936.102          |
| Participación trabajadores                                            | 16           | 107.849          | 140.415          |
| Impuesto a la renta                                                   | 15           | <u>418.453</u>   | <u>223.090</u>   |
| UTILIDAD DEL AÑO                                                      |              | <u>192.693</u>   | <u>572.597</u>   |
| OTRO RESULTADO INTEGRAL:                                              |              |                  |                  |
| Partidas que no se reclasificaran posteriormente a resultados:        |              |                  |                  |
| Ganancia actuarial por planes de beneficios definidos                 | 16           | <u>328.923</u>   | <u>29.325</u>    |
| TOTAL RESULTADO INTEGRAL                                              |              | <u>521.616</u>   | <u>601.922</u>   |

Ver notas a los estados financieros

  
Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General

  
CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contadora

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019  
(expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                     | Notas | Capital suscrito | Aporte futura capitalización | Reservas |             | Resultados acumulados | (Pérdida) actuarial | Total       |
|-------------------------------------|-------|------------------|------------------------------|----------|-------------|-----------------------|---------------------|-------------|
|                                     |       |                  |                              | Legal    | Facultativa |                       |                     |             |
| Saldo al 1 de enero de 2018         |       | 800              | -                            | 400      | 4,630.726   | 2.479.924             | (358.249)           | 6.753.601   |
| Impago de glosas tributarias        | 21    | -                | -                            | -        | -           | (1.293.739)           | -                   | (1.293.739) |
| al resultado integral               |       | -                | -                            | -        | -           | 572.597               | 29.325              | 601.922     |
| Saldo al 31 de diciembre de 2018    | 21    | 800              | -                            | 400      | 4,630.726   | 1.758.782             | (328.923)           | 6.061.784   |
| Transferencia a reserva facultativa | 20    | -                | -                            | -        | 572.597     | (572.597)             | -                   | -           |
| Impago de glosas tributarias        | 21    | -                | -                            | -        | (41.447)    | (48.090)              | -                   | (89.537)    |
| Distribución de dividendos          | 21    | -                | -                            | -        | -           | (400.000)             | -                   | (400.000)   |
| Aporte futura capitalización        | 19    | -                | 1,300.000                    | -        | -           | -                     | -                   | 1,300.000   |
| al resultado integral               |       | -                | -                            | -        | -           | 192.693               | 328.923             | 521.616     |
| Saldo al 31 de diciembre de 2019    | 21    | 800              | 1,300.000                    | 400      | 5,161.876   | 930.788               | -                   | 7,393.863   |

Ver notas a los estados financieros

Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General

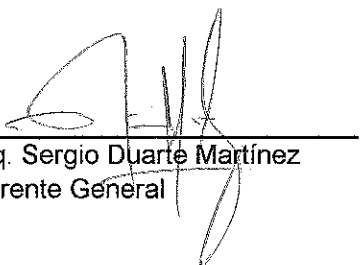


CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contadora

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM****ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO****POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019****(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                                                          | <u>Notas</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>        |
|--------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|--------------------|
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b>                   |              |                  |                    |
| Cobros provenientes de clientes                                          |              | 7.740.132        | 9.384.392          |
| Otros cobros por actividades de operación                                |              | 487.304          | 1.053.037          |
| Pagos a proveedores por suministros de bienes y servicios                |              | (3.081.519)      | (3.849.449)        |
| Pagos a y por cuenta de empleados                                        |              | (1.883.297)      | (1.997.076)        |
| Intereses pagados                                                        |              | (416.366)        | (268.700)          |
| Impuesto a la renta                                                      | 15           | (314.924)        | (450.632)          |
| Otros pagos por actividades de operación                                 |              | (1.301.867)      | (2.937.440)        |
| <b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                |              | <u>1.229.463</u> | <u>934.132</u>     |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:</b>                   |              |                  |                    |
| Adquisición de mobiliario y equipo                                       | 10           | (314)            | (8.255)            |
| Adquisición de propiedades de inversión                                  | 11           | (1.618.352)      | -                  |
| Préstamos otorgados a partes relacionadas                                | 23           | (255.005)        | (210.000)          |
| Pagos de préstamos de partes relacionadas                                | 23           | 999.916          | 3.863.328          |
| Retiro aportes para futura capitalización en otras compañías             | 11           | 1.000            | -                  |
| <b>FLUJO NETO (UTILIZADO) PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>    |              | <u>(872.755)</u> | <u>3.645.073</u>   |
| <b>FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN:</b>                |              |                  |                    |
| Pagos de obligaciones con instituciones financieras                      | 13           | (3.950.396)      | (5.646.382)        |
| Préstamos recibidos de partes relacionadas                               | 23           | 2.770.851        | 1.505.000          |
| Pagos de préstamos a partes relacionadas                                 | 23           | -                | (970.087)          |
| Aportes futura capitalización                                            |              | 1.300.000        | -                  |
| Pago de dividendos                                                       |              | (400.000)        | -                  |
| <b>FLUJO NETO (UTILIZADO) EN ACTIVIDADES DE FINANCIACIÓN</b>             |              | <u>(279.545)</u> | <u>(5.111.469)</u> |
| <b>AUMENTO (DISMINUCIÓN) NETA EN EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO</b> |              | <u>77.164</u>    | <u>(532.264)</u>   |
| <b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL INICIO DEL AÑO</b>                     |              | <u>777.785</u>   | <u>1.310.049</u>   |
| <b>EFECTIVO Y SUS EQUIVALENTES AL FINAL DEL AÑO</b>                      | 6            | <u>854.949</u>   | <u>777.785</u>     |

Ver notas a los estados financieros

  
Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General  
CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contador

**CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA. LTDA. CORSAM**

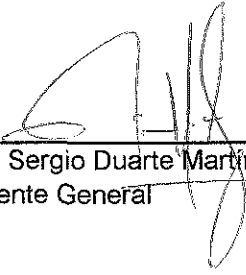
**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO**

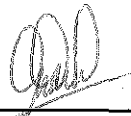
**POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019**

**(Expresado en dólares de E.U.A.)**

|                                                                                                           | <u>Notas</u> | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|------------------|------------------|
| <b>CONCILIACION DE LA UTILIDAD NETA CON EL EFECTIVO NETO<br/>PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:</b> |              |                  |                  |
| Total resultado integral                                                                                  |              | 521.616          | 601.922          |
| Ajustes por ingresos y gastos que no requirieron uso de efectivo                                          |              |                  |                  |
| Participación a trabajadores                                                                              | 16           | 107.849          | 140.415          |
| Impuesto a la renta                                                                                       | 15           | 418.453          | 223.090          |
| Depreciación                                                                                              | 10           | 81.136           | 88.840           |
| Retiro de PPE                                                                                             | 10           | 3.058            | 2.411            |
| Provisión jubilación patronal y desahucio                                                                 | 16           | (46.026)         | 64.892           |
| Provisión de intereses                                                                                    |              | 670              | 10.631           |
|                                                                                                           |              | <u>1.086.756</u> | <u>1.132.201</u> |
| <b>CAMBIOS NETOS EN EL CAPITAL DE TRABAJO</b>                                                             |              |                  |                  |
| Disminución en clientes y otras cuentas por cobrar                                                        |              | 216.073          | 3.553            |
| Disminución en inventarios                                                                                |              | 2.602.098        | 972.998          |
| (Aumento) disminución en activo por impuesto corriente                                                    |              | (21)             | 57               |
| Disminución (aumento) en otros activos corrientes                                                         |              | 367.541          | (16.890)         |
| Aumento en proveedores y otras cuentas por pagar                                                          |              | 50.094           | 903.400          |
| (Disminución) en beneficios a los empleados                                                               |              | (1.091.448)      | (661.323)        |
| (Disminución) en pasivo por impuesto corriente                                                            |              | (389.171)        | (1.765.381)      |
| (Disminución) aumento en ingresos diferidos                                                               |              | (1.612.460)      | 365.517          |
| <b>FLUJO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>                                                 |              | <u>1.229.463</u> | <u>934.132</u>   |

Ver notas a los estados financieros

  
Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General

  
CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contador

## **CORPORACIÓN SAMBORONDON CIA.LTDA. CORSAM**

### **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 (Expresado en dólares de E.U.A.).**

---

#### **1. INFORMACIÓN GENERAL**

CORPORACIÓN SAMBORONDON S.A. CORSAM (en adelante la Compañía) fue constituida como sociedad anónima el 3 de marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador e inscrita el 19 de abril del 2004 en el Registro Mercantil del Cantón Samborondón. A partir del 31 de diciembre de 2015, la compañía se transformó y adoptó la figura jurídica de compañía de responsabilidad limitada, cambiando la denominación a Corporación Samborondón Cia.Ltda. Corsam. Su domicilio tributario se encuentra en la vía a Samborondón Km 2.5 lotización Tornero 3 Edificio T2 y su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas

La Compañía se dedica al desarrollo del Proyecto Inmobiliario "Villa Club" ubicado en el km. 12,5 de la vía a Samborondón, el proyecto tiene una extensión de 180 hectáreas, la urbanización y el programa de vivienda tipo villa estará conformado por 14 urbanizaciones cerradas y un área comercial.

Los estados financieros de la Compañía por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 fueron aprobados y autorizados por la Administración para su emisión el 20 de Febrero del 2020.

#### **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

Los estados financieros se han elaborado de acuerdo con la *Norma Internacional de Información Financiera (NIIF)* emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB) vigente al 31 de Diciembre de 2019

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico excepto por los beneficios a los empleados a largo plazo que son valorizados en base a métodos actuariales. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

##### **2.1 Moneda funcional**

Están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la Compañía; de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador.

##### **2.2 Uso de estimaciones y juicios**

La preparación de los estados financieros de acuerdo con las NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables. También requiere que la gerencia emita su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las áreas que involucran un mayor grado de juicio o complejidad o áreas en que las estimaciones y supuestos son significativos para los estados financieros se describen en la Nota 3.

## **2.3 Políticas contables significativas**

Las principales políticas contables utilizadas en la preparación y presentación de los estados financieros se detallan a continuación.

### **Efectivo**

Incluyen el efectivo en caja y los saldos en cuenta corrientes bancarias, los depósitos a plazo y otras inversiones a corto plazo de gran liquidez con vencimientos menores a tres meses.

### **Instrumentos financieros**

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando se convierte en una parte de las condiciones contractuales del instrumento.

Los activos y pasivos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción y posteriormente al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

Los costos de transacción que son directamente atribuibles a la adquisición o emisión de activos y pasivos financieros (distintos a los activos y pasivos financieros designados al valor razonable con cambio en resultados) se agregan o deducen del valor razonable de los activos o pasivos financieros, cuando sea apropiado.

### **Activos financieros**

Todas las compras o ventas regulares de activos financieros son reconocidas y dadas de baja a la fecha de la transacción. Las compras o ventas regulares de activos financieros son todas aquellas compras o ventas de activos financieros que requieran la entrega de activos dentro del marco de tiempo establecido por una regulación o acuerdo en el mercado.

Todos los activos financieros reconocidos como tales, son posteriormente valorados, en su totalidad, al costo amortizado.

Instrumento de deuda que se mantienen dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es recibir los flujos de efectivo contractuales, y que dichos flujos son únicamente pagos del principal (capital) e intereses sobre el importe de capital pendiente, se miden posteriormente al costo amortizado;

### **Costo amortizado y método de interés efectivo**

El método de interés efectivo es un método para calcular el costo amortizado de un instrumento de deuda y para asignar los ingresos por intereses durante el periodo en cuestión.

Para los activos financieros, la tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los flujos de efectivo futuros (incluyendo todos los honorarios y valores pagados o recibidos que forman una parte integral de la tasa de interés efectiva, los costos de transacción y otras primas o descuentos), excluyendo las pérdidas de crédito esperadas, a través de la vida esperada del instrumento de deuda o cuando sea apropiado un periodo más corto, con el valor bruto en libros del instrumento de deuda en el reconocimiento inicial.

El costo amortizado de un activo financiero es el importe al que se mide un activo financiero en el reconocimiento inicial, menos los reembolsos de principal, más la amortización acumulada, usando el método de interés efectivo de cualquier diferencia entre el importe inicial y al vencimiento, ajustado por cualquier pérdida por incobrabilidad. El valor bruto en libros de un activo financiero es el costo amortizado de un activo financiero antes de ajustar cualquier pérdida por incobrabilidad.

### **Deterioro de activos financieros**

La medición de las pérdidas de crédito esperadas es una función de la probabilidad de incumplimiento (es decir, la magnitud de la pérdida si existe un incumplimiento) y la exposición al incumplimiento. La evaluación de la probabilidad de incumplimiento y la pérdida dado el incumplimiento se basa en datos históricos ajustados por información prospectiva.

En cuanto a la exposición al incumplimiento, para los activos financieros, está representado por el valor en libros bruto de los activos en la fecha de reporte; determinado en función de la tendencia histórica, la comprensión de la Compañía de las necesidades financieras específicas de los deudores, y otra información relevante a futuro.

Para los activos financieros, la pérdida de crédito esperada se calcula como la diferencia entre todos los flujos de efectivo contractuales que se adeudan a la Compañía de conformidad con el contrato y todos los flujos de caja que la Compañía espera recibir, descontados al tipo de interés efectivo original.

### **Baja de activos y pasivos financieros**

La Compañía da de baja en cuentas un activo financiero únicamente cuando expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o cuando transfiera de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero a otra entidad. Si la Compañía no transfiere ni retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad y continúa reteniendo el control del activo transferido, la Compañía reconoce su participación en el activo y cualquier obligación asociada por los importes que podría tener que pagar. Si la Compañía retiene sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad de un activo financiero transferido, la Compañía continúa reconociendo el activo financiero y también reconoce un préstamo garantizado por los recursos recibidos.

Al darse de baja un activo financiero medido al costo amortizado, la diferencia entre el valor en libros del activo y la suma de la contraprestación recibida y por cobrar se reconoce en resultados del año.

La Compañía da de baja los pasivos financieros cuando y solo cuando, las obligaciones de la Compañía se descargan, cancelan o han expirado. La diferencia entre el valor en libros del pasivo financiero dado de baja y la contraprestación pagada y pagadera se reconoce en resultados.

### **Clientes y otras cuentas por cobrar**

Los ingresos se realiza con condiciones de crédito normales y los importes de las cuentas por cobrar no generan intereses. Cuando el crédito se amplía más allá de las condiciones de crédito normales, las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado utilizando el método de interés efectivo.

### **Anticipos a proveedores y constructores**

Corresponden a valores entregados para la realización de las obras. Se presentan al valor de los desembolsos realizados y se liquidan al recibir el activo o la obra contratada.

### **Proveedores y otras cuentas por pagar**

Son obligaciones de pago por bienes o servicios que se han adquirido en el curso normal de los negocios, en condiciones de crédito normales y no tienen intereses.

## **Inventarios**

Los costos de urbanización y viviendas se determinan en base al costo incurrido en su desarrollo y construcción más los gastos generales relativos hasta la fecha de terminación de las obras.

Los inventarios se registran al costo o a su valor neto realizable el que resulte menor. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso normal de los negocios, menos los costos estimados de terminación y venta.

La totalidad de los inventarios destinados a la venta se clasifican dentro del activo corriente, aunque, en su caso el período de construcción y venta supera el año.

## **Mobiliario y equipos**

Se registran al costo menos la depreciación acumulada y la pérdida por deterioro de valor, si hubiere. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición del activo.

Los desembolsos posteriores a la compra se incluyen en el valor en libros del activo o se reconocen como un activo separado, según corresponda, sólo cuando es probable que generen beneficios económicos futuros para la Compañía, y los costos se puedan medir razonablemente. Los gastos por reparaciones y mantenimientos se cargan a los resultados durante el período en el que éstos se incurren.

La depreciación se asigna para distribuir el costo de los activos a lo largo de su vida útil estimada, aplicando el método de línea recta, utilizando las siguientes tasas anuales:

| <b>Tipo de bien</b>              | <b>Porcentaje</b> |
|----------------------------------|-------------------|
| Muebles y enseres                | 10%               |
| Equipo de computación y software | 33%               |
| Vehículos                        | 20%               |
| Otros                            | 10%               |

Si existe algún indicio de que se ha producido un cambio significativo en la tasa de depreciación, vida útil o valor residual de un activo, se revisa la depreciación de este activo de forma prospectiva para reflejar las nuevas experiencias.

## **Inversiones en acciones**

Las inversiones en acciones se registran al costo menos cualquier pérdida por deterioro de valor acumulado. Los ingresos por dividendos se reconocen cuando surja el derecho a recibirlos.

## **Deterioro de activos no financieros**

En cada fecha sobre la que se informa, la compañía determina si existen indicios de que hayan sufrido una pérdida por deterioro de valor. Si existen indicios de un posible deterioro del valor, se estima y compara el importe recuperable con su importe en libros. Si el importe recuperable estimado es inferior, se reduce el importe en libros al importe recuperable estimado, y se reconoce una pérdida por deterioro del valor en resultados.

Si una pérdida por deterioro del valor revierte posteriormente, el importe en libros se incrementa hasta la estimación revisada de su valor recuperable, sin superar el importe que habría sido determinado si no se hubiera reconocido ninguna pérdida por deterioro de valor en años anteriores. Una reversión de una pérdida por deterioro de valor se reconoce inmediatamente en resultados.

## **Impuestos**

El gasto por impuesto a la renta comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido.

### **Impuesto corriente**

Se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

### **Impuesto diferido**

Se reconoce a partir de las diferencias entre los importes en libros de los activos y pasivos en los estados financieros y sus bases fiscales correspondientes (conocidas como diferencias temporarias). Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades imponibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se reconozca o liquide (diferencias temporarias tributables). Los activos por impuestos diferidos se reconocen generalmente para todas las diferencias temporarias que darán lugar a cantidades que sean deducibles al determinar la ganancia fiscal (pérdida fiscal) de periodos futuros cuando el importe en libros del activo o pasivo se recupere o liquide (diferencias temporarias deducibles) pero solo en la medida en que sea probable que habrá ganancias fiscales disponibles contra las que utilizar las diferencias temporarias deducibles.

El importe en libros neto de los activos por impuestos diferidos se revisa en cada fecha sobre la que se informa y se ajusta para reflejar la evaluación actual de las utilidades fiscales futuras. Cualquier ajuste se reconoce en el resultado del periodo.

El impuesto diferido se calcula según las tasas impositivas que se espera aplicar a la utilidad (pérdida) fiscal de los periodos en los que se espera realizar el activo o cancelar el pasivo, sobre la base de las tasas impositivas que hayan sido aprobadas o cuyo proceso de aprobación esté prácticamente terminado al final del periodo sobre el que se informa.

## **Beneficios a los empleados**

Los pagos por beneficios a los empleados se reconocen como gastos al momento en que el trabajador ha prestado el servicio que le otorga el derecho a las prestaciones.

Beneficios de corto plazo: Corresponden principalmente a:

Décimo tercer y décimo cuarto sueldo: se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Vacaciones al personal: se registra el costo sobre base devengada.

Participación a los trabajadores: Calculada a la tasa del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación laboral vigente.

Beneficios de largo plazo:

La Compañía tiene planes de beneficios definidos para jubilación patronal y bonificación por desahucio, normado por las leyes laborales ecuatorianas.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y bonificación por desahucio con base en estudios actuariales practicados por una firma de actuarios independiente y se reconocen con cargo a los resultados del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado que atribuye una parte de los beneficios que se han de pagar en el futuro a los servicios prestados en el período corriente.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicio, remuneraciones, aumentos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se registran en el estado de "Otro Resultado Integral (ORI)", se reflejan inmediatamente en las utilidades acumuladas y no son reclasificadas en los resultados del período.

### **Anticipos de clientes**

Corresponden a valores recibidos de clientes de acuerdo con los Convenios de Reservación de Viviendas son diferidos y reconocidos como ingreso de actividades ordinarias en el período en que se ejecuta la venta comprometida. El importe diferido es el que permite cubrir los costos esperados de los bienes a vender según el convenio, junto con una porción razonable de beneficios por tales ventas.

### **Reconocimiento de ingresos**

Se miden en función de la contraprestación a la que la Compañía espera tener derecho a recibir en un contrato con el cliente a cambio de bienes y servicios.

### **Reconocimientos de costos y gastos**

Los costos y gastos se reconocen a medida que se devengan y se registran en el período con el que se relaciona.

### **Compensación de saldos y transacciones**

Como norma general en los estados financieros no se compensan los activos y pasivos, tampoco 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.

## **2.4 Aplicación y cambios en políticas contables y revelaciones**

A partir de 1 de Enero del 2019 entraron en vigencia la NIIF 16 Arrendamientos y modificaciones a las NIIF emitidas por el IASB.

Debido a que la compañía mantiene contratos de arrendamientos que aplican a las exenciones no tuvo impacto significativo en la aplicación inicial de la NIIF 16 en los estados financieros de la Compañía

## **2.5 Las normas y enmiendas emitidas no vigentes, con vigencia a partir de 1 de enero de 2020**

A la fecha de aprobación de los estados financieros, la Compañía no ha aplicado las siguientes NIIF nuevas y revisadas que han sido emitidas, pero aun no son vigentes:

Modificaciones a las referencias del Marco Conceptual en las NIIF, se centra a los elementos de los estados financieros, medición y entidad que reporta, presentación y revelación.

Modificación NIIF 3, Definición de un negocio aclara la valorización de si una adquisición es considerada un negocio o un grupo de activos.

Modificación a la NIC 1 y NIC 8, Definición de materialidad ayuda a usar el juicio cuando se aplique el concepto de materialidad para que los reportes financieros sean más significativos.

NIIF 17 Contratos de Seguros, busca desarrollar un estándar comprensivo sobre la contabilidad para los contratos de seguros.

## **3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS**

Las estimaciones y juicios utilizados por la Administración de la Compañía se evalúan continuamente y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluidas las expectativas de sucesos futuros que se consideran razonables bajo las circunstancias.

Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro de periodos contables posteriores.

### **Mobiliario y equipo**

La estimación de las vidas útiles y el valor residual principalmente de las edificaciones, maquinarias y vehículos se evalúan al cierre de cada año a fin de determinar la vida útil económica de estos bienes.

### **Provisión por beneficios a los empleados**

Para la determinación del cálculo actuarial se utiliza varios supuestos: la tasa de descuento, la tasa de rotación, índice de mortalidad y aumentos salariales futuros.

Cualquier cambio en los factores y sus supuestos empleados en el cálculo actuarial de la Jubilación patronal y bonificación por desahucio; tienen impacto en el valor en libros de las obligaciones.

### **Impuesto a la renta**

Debido a las incertidumbres con respecto a la interpretación de regulaciones tributarias complejas y a los cambios en las normas tributarias se requiere un grado importante de juicio para determinar la provisión para el impuesto a la renta, existen muchas transacciones y cálculos para los que la determinación última del impuesto es incierta.

Cuando el resultado fiscal final de estos asuntos sea diferente de los importes que se reconocieron inicialmente, tales diferencias tendrán efecto sobre el impuesto a la renta y las provisiones por impuestos diferidos en el ejercicio en que se realice tal determinación.

#### **4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS**

##### **Factores de riesgos financieros**

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tasa de interés sobre el valor razonable, y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía.

La Gerencia General tiene a su cargo la administración de riesgos de acuerdo con las políticas establecidas, identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en coordinación estrecha con las unidades operativas de la Compañía.

##### **Riesgo de mercado**

La Compañía se encuentra expuesta a riesgos en la tasa de interés debido a que mantiene obligaciones financieras a tasas de interés variables ajustadas trimestralmente, estas variaciones han sido mínimas por lo que no han afectado significativamente el resultado de la Compañía.

##### **Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes al efectivo, así como de la exposición al crédito de los clientes, que incluye a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar.

El riesgo de crédito con respecto a las cuentas por cobrar a clientes es limitado debido a que la entrega de la vivienda se efectúa una vez cancelada en su totalidad.

##### **Riesgos de liquidez**

Es el riesgo de que la Compañía no pueda cumplir con sus obligaciones financieras en la medida en que vencen. El enfoque de la Compañía para gestionar este riesgo es asegurarse de contar con la liquidez suficiente para solventar los gastos operacionales y cumplir con el pago de sus obligaciones financieras cuando vencen, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

##### **Gestión de capital**

Los objetivos de la Compañía al administrar el capital son el salvaguardar la capacidad de la misma de continuar como empresa en marcha con el propósito de generar retornos a sus accionistas y mantener una estructura de capital óptima para reducir el costo de capital.

Consistente con la industria, la Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula como la deuda neta dividida entre el capital total. La deuda neta se calcula como el total de los recursos ajenos (incluyendo "obligaciones financieras", cuentas por pagar a proveedores, a compañías relacionadas y otras cuentas por pagar) menos el efectivo y equivalentes al efectivo. El capital total se calcula como el "patrimonio neto" más la deuda neta.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

|                          | 2019       | 2018       |
|--------------------------|------------|------------|
| Total deuda con terceros | 12.708.902 | 11.914.085 |
| Menos: Efectivo          | 854.949    | 777.785    |
| Deuda neta               | 11.853.953 | 11.136.300 |
| Total patrimonio neto    | 7.393.863  | 6.061.785  |
| Capital Total            | 19.247.816 | 17.198.085 |
| Ratio de apalancamiento  | 61.59%     | 64.75%     |

## 5. CATEGORIAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS

El detalle de los activos y pasivos financieros mantenidos por la compañía es el siguiente:

|                                                | Al 31 de diciembre del 2019 |                  | Al 31 de diciembre del 2018 |                  |
|------------------------------------------------|-----------------------------|------------------|-----------------------------|------------------|
|                                                | Corriente                   | No corriente     | Corriente                   | No corriente     |
| <b>Activos financieros al costo amortizado</b> |                             |                  |                             |                  |
| Efectivo                                       | 854.949                     | -                | 777.785                     | -                |
| Cuentas por cobrar a clientes                  | 79.063                      | -                | 39.340                      | -                |
| Partes relacionadas                            | 2.410.607                   | 4.241.745        | 2.919.157                   | 4.491.409        |
| Otras cuentas por cobrar                       | 1.551.416                   | -                | 2.151.818                   | -                |
| Inversiones en acciones                        | -                           | 4                | -                           | 4                |
| Otros activos                                  | -                           | 4.236.853        | 4.237.853                   | 4.237.853        |
| <b>Total activos financieros</b>               | <b>4.896.035</b>            | <b>8.478.602</b> | <b>10.125.953</b>           | <b>8.729.266</b> |
| <b>Pasivos financieros al costo amortizado</b> |                             |                  |                             |                  |
| Proveedores y otras cuentas por pagar          | 6.203.054                   | -                | 5.283.621                   | -                |
| Obligaciones con instituciones financieras     | 357.569                     | 467.362          | 3.596.536                   | 1.178.122        |
| Partes relacionadas                            | 2.693.006                   | 2.987.911        | 432.157                     | 1.423.649        |
| <b>Total Pasivos financieros</b>               | <b>9.253.629</b>            | <b>3.455.273</b> | <b>9.312.314</b>            | <b>2.601.771</b> |

### Valor razonable de los instrumentos financieros

La administración considera que 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 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

|                     | 2019           | 2018           |
|---------------------|----------------|----------------|
| Efectivo en caja    | 417.919        | 9.847          |
| Depósitos en bancos | 437.030        | 767.939        |
|                     | <u>854.949</u> | <u>777.785</u> |

## 7 - ACTIVOS FINANCIEROS

|                                          | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Cuentas y documentos por cobrar clientes |                  |                  |
| Clientes                                 |                  |                  |
| No relacionados                          | 79.063           | 39.340           |
| Relacionados (Nota 23)                   | 240.718          | 253.953          |
| Partes relacionados (Nota 23)            | 2.169.889        | 2.665.204        |
| Terceros                                 | 1.131.723        | 1.364.105        |
| Empleados                                | -                | 10.113           |
| Anticipos a proveedores                  | 419.693          | 777.601          |
|                                          | <u>4.041.086</u> | <u>5.110.315</u> |

## 8 - INVENTARIOS

|                                 | 2019             | 2018             |
|---------------------------------|------------------|------------------|
| Obras en construcción           | 5.127.265        | 7.638.616        |
| Materiales para la construcción | 133.833          | 223.811          |
| Suministros y materiales        | 10.899           | 11.669           |
|                                 | <u>5.271.998</u> | <u>7.874.096</u> |

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

|                   | 2019             | 2018             |
|-------------------|------------------|------------------|
| Terreno           | 965.092          | 1.250.707        |
| Urbanismo         | 1.788.727        | 2.825.707        |
| Edificación       | 1.296.583        | 2.127.292        |
| Equipamiento      | 221.485          | 296.196          |
| Dirección técnica | 387.694          | 659.867          |
| Otros costos      | 467.684          | 478.847          |
|                   | <u>5.127.265</u> | <u>7.638.616</u> |

## 9 - PAGOS ANTICIPADOS

|         | 2019  | 2018   |
|---------|-------|--------|
| Seguros | 1.600 | 11.233 |

## 10 - MOBILIARIO Y EQUIPO

|                                  | 12-31-18       | Adiciones       | Retiros        | 12-31-19       |
|----------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Muebles y enseres                | 475.698        | -               | -              | 475.698        |
| Maquinaria y equipo              | 122.783        | -               | -              | 122.783        |
| Equipo de computación y software | 1.219.072      | -               | (9.918)        | 1.209.155      |
| Vehículos                        | 396.823        | -               | -              | 396.823        |
| Otros                            | 79.197         | -               | (10.438)       | 68.759         |
|                                  | 2.293.574      | -               | (20.356)       | 2.273.218      |
| Depreciación acumulada           | (2.079.850)    | (80.823)        | 17.298         | (2.143.375)    |
|                                  | <u>213.724</u> | <u>(80.823)</u> | <u>(3.058)</u> | <u>129.843</u> |

|                                  | 1-1-18         | Adiciones       | Retiros        | 12-31-18       |
|----------------------------------|----------------|-----------------|----------------|----------------|
| Muebles y enseres                | 475.627        | 71              | -              | 475.698        |
| Maquinaria y equipo              | 122.783        | -               | -              | 122.783        |
| Equipo de computación y software | 1.210.887      | 8.185           | -              | 1.219.072      |
| Vehículos                        | 428.513        | -               | (31.690)       | 396.823        |
| Otros                            | 79.197         | -               | -              | 79.197         |
|                                  | 2.317.008      | 8.256           | (31.690)       | 2.293.574      |
| Depreciación acumulada           | (2.020.290)    | (88.840)        | 29.279         | (2.079.850)    |
|                                  | <u>296.718</u> | <u>(80.584)</u> | <u>(2.411)</u> | <u>213.724</u> |

## 11 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Adquisición de 2 lotes de terrenos de 4.547,21 m2 a Corpacel Cia. Ltda. ubicados en La Isla.

## 12 - ACTIVOS FINANCIEROS NO CORRIENTES

|                                            | 2019             | 2018                 |
|--------------------------------------------|------------------|----------------------|
| Cuentas y documentos por cobrar            |                  |                      |
| Partes relacionadas (Nota 23)              | 4.241.745        | 4.491.409            |
| Inversiones en acciones                    | 4                | 4                    |
| Otras (aportes para futura capitalización) |                  |                      |
| Dismedsa Cia.Ltda.                         | 3.361.854        | 3.361.854            |
| Sunpop S.A.                                | 799.000          | 800.000              |
| Paintballecu S.A.                          | 75.000           | 75.000               |
| Salapaz S.A.                               | 1.000            | 1.000                |
|                                            | <u>8.478.602</u> | <u>8.729.266</u>     |
|                                            | <b>Valor</b>     | <b>% de</b>          |
|                                            | <b>Costo</b>     | <b>Participación</b> |
| Dismedsa Cia.Ltda.                         | 0,04             | 0,00001              |
| Amabatia S.A.                              | 1,00             | 0,12500              |
| Masterresidencia S.A.                      | 1,00             | 0,12500              |
| Comasterizada S.A.                         | 1,00             | 0,12500              |
| Mastercommer S.A.                          | 1,00             | 0,12500              |
|                                            | <u>4,04</u>      |                      |

### 13 - CUENTAS POR PAGAR

|                                    | 2019             | 2018             |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Proveedores                        |                  |                  |
| No relacionados                    | 865.721          | 1.190.092        |
| Relacionados (Nota 23)             | 1.824.723        | -                |
| Clientes                           | 223.345          | 272.600          |
| Cuotas de reservación de viviendas | 1.200            | -                |
| Fondos de garantía de proveedores  | 187.497          | 189.302          |
| Partes relacionadas (Nota 23)      | 868.283          | 432.157          |
| Anticipos de clientes              | 1.922.399        | -                |
| Dividendos por pagar               | 1.833.443        | 1.833.443        |
| Otras                              | 1.169.448        | 1.798.184        |
|                                    | <u>8.896.059</u> | <u>5.715.778</u> |

### 14 - OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

|                                                                                                                                                   | 2019             | 2018               |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------------------|
| Bancos Locales:                                                                                                                                   |                  |                    |
| Guayaquil (1)                                                                                                                                     |                  |                    |
| Préstamos con vencimientos trimestrales hasta noviembre de 2020 e interés promedio de 8,56%. (enero de 2020 e interés promedio de 8,79% en 2019). | 183.034          | 3.673.781          |
| Internacional                                                                                                                                     |                  |                    |
| Préstamo con vencimientos mensuales hasta octubre de 2021 e interés del 8,64%. (7,93 en 2018)                                                     | 641.227          | 1.090.246          |
| Intereses por pagar                                                                                                                               | 670              | 10.631             |
|                                                                                                                                                   | <u>824.931</u>   | <u>4.774.658</u>   |
| Menos vencimientos corrientes                                                                                                                     | <u>(357.569)</u> | <u>(3.596.536)</u> |
|                                                                                                                                                   | <u>467.362</u>   | <u>1.178.122</u>   |

Los vencimientos de estas obligaciones son:

| Años | 2019           | 2018             |
|------|----------------|------------------|
| 2020 | -              | 710.760          |
| 2021 | 467.362        | 467.362          |
|      | <u>467.362</u> | <u>1.178.122</u> |

(1) Están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar sobre solar fraccionado denominado Omega con avalúo de \$12.562.259.

## 15 - PASIVO POR IMPUESTO CORRIENTE

|                                  | 2019           | 2018          |
|----------------------------------|----------------|---------------|
| Con la administración tributaria |                |               |
| Impuesto a la renta              | 139.484        | 71.742        |
| Impuesto al valor agregado       | 559            | 1.452         |
| Retenciones en la fuente:        |                |               |
| Impuesto a la renta              | 12.226         | 7.897         |
| Impuesto al valor agregado       | 22.938         | 11.083        |
|                                  | <u>175.207</u> | <u>92.175</u> |

La conciliación entre la utilidad contable y la utilidad gravable es como sigue:

|                                          | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Utilidad antes de impuesto a la renta    | 611.145          | 795.687          |
| Partidas conciliatorias:                 |                  |                  |
| Ingreso no objeto de impuesto a la renta | -                | (12.799)         |
| Ingresos exentos                         | -                | (1)              |
| Gastos no deducibles                     | 901.608          | 98.329           |
| Deducciones adicionales                  | (18.280)         | -                |
| Diferencias temporarias                  | (127.812)        | 127.812          |
| Utilidad gravable                        | <u>1.366.662</u> | <u>1.009.026</u> |
| Impuesto causado                         | <u>382.665</u>   | <u>258.877</u>   |

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

|                         | 2019           | 2018          |
|-------------------------|----------------|---------------|
| Saldo al inicio del año | 71.742         | 263.498       |
| Pago                    | (71.742)       | (263.498)     |
| Pago de anticipo        | (143.294)      | (179.651)     |
| Retenciones de terceros | (99.888)       | (7.483)       |
| Impuesto causado        | 382.665        | 258.877       |
| Saldo al final del año  | <u>139.484</u> | <u>71.742</u> |

Mediante acta de determinación tributaria No. 09201624900278353 emitida el 31 de marzo de 2016 la Administración Tributaria determinó una diferencia en el impuesto a la renta del año 2013 por \$1.530.473. A la fecha del presente informe, la Compañía tiene presentado una impugnación ante el Tribunal de lo Contencioso Tributario de Guayaquil.

Componentes del gasto por impuesto a la renta

|                                       | 2018           | 2017           |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| Gasto por impuesto corriente          | 382.665        | 258.877        |
| (Ingreso) gasto por impuesto diferido | 35.787         | (35.787)       |
|                                       | <u>418.453</u> | <u>223.090</u> |

## 16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS

El saldo y movimiento de los beneficios a corto plazo es el siguiente:

|                               | 2019           | 2018           |
|-------------------------------|----------------|----------------|
| Aporte patronal               | 2.364          | 4.354          |
| Aporte individual y préstamos | 7.541          | 11.571         |
| Décimo tercer y cuarto sueldo | -              | 17.706         |
| Fondo de reserva              | 92             | 287            |
| Vacaciones                    | -              | 86.723         |
| Participación trabajadores    | 108.513        | 140.415        |
|                               | <u>118.510</u> | <u>261.056</u> |

|                         | 2019             | 2018             |
|-------------------------|------------------|------------------|
| Saldo al inicio del año | 249.486          | 604.316          |
| Provisiones             | 414.227          | 626.575          |
| Pagos                   | <u>(552.835)</u> | <u>(981.405)</u> |
| Saldo al final del año  | <u>110.877</u>   | <u>249.486</u>   |

**Jubilación patronal.**- De acuerdo con la legislación laboral, los trabajadores que por veinte años o más hubieren prestado sus servicios en forma continuada o interrumpida, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

|                                         | 2019            | 2018           |
|-----------------------------------------|-----------------|----------------|
| Saldo al inicio del año                 | 703.653         | 756.559        |
| Costo laboral                           | 51.800          | 64.998         |
| Costo financiero                        | 30.002          | 29.478         |
| Pérdida (ganancia) actuarial            | (174.320)       | (28.184)       |
| Reducciones y liquidaciones anticipadas | (53.962)        | (23.621)       |
| Transferencia de empleados              | (545.807)       | (88.740)       |
| Pagos                                   | <u>(11.366)</u> | <u>(6.837)</u> |
| Saldo al final del año                  | <u>-</u>        | <u>703.653</u> |

**Bonificación por desahucio.**- De acuerdo con la legislación laboral, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio, la Compañía bonificará al trabajador con el 25% de la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios.

El movimiento en el valor presente de la obligación es el siguiente:

|                                         | 2019             | 2018            |
|-----------------------------------------|------------------|-----------------|
| Saldo al inicio del año                 | 183.426          | 214.450         |
| Costo laboral                           | 14.414           | 24.960          |
| Costo financiero                        | 7.834            | 8.376           |
| Reducciones y liquidaciones anticipadas | -                | -               |
| Pérdida (ganancia) actuarial            | 61.029           | 5.020           |
| Pagos                                   | <u>(266.703)</u> | <u>-</u>        |
| Transferencia de empleados              | <u>-</u>         | <u>(69.380)</u> |
| Saldo al final del año                  | <u>-</u>         | <u>183.426</u>  |
|                                         | <u>-</u>         | <u>887.079</u>  |

## 16 - BENEFICIOS A LOS EMPLEADOS (continuación)

Los cálculos actuariales del valor presente de la obligación devengada por concepto de beneficios definidos fueron realizados por una compañía de actuarios independiente. El valor presente de las obligaciones por concepto de beneficios definidos y los costos del servicio actual y anterior fueron calculados utilizando el método de Costeo de crédito unitario proyectado.

Las hipótesis actuariales significativas utilizadas para la determinación de las obligaciones por beneficios definidos son las tasas de descuento, incremento salarial, rotación y de mortalidad.

Las principales suposiciones usadas para propósitos de los cálculos actuariales son las siguientes:

|                             | 2019         | 2018         |
|-----------------------------|--------------|--------------|
| Tasa de descuento           | 3,62%        | 4,43%        |
| Tasa de incremento salarial | 1,50%        | 1,50%        |
| Tasa de rotación            | 14,77%       | 23,96%       |
| Tabla de mortalidad         | TM IESS 2002 | TM IESS 2002 |

## 17 - ANTICIPOS DE CLIENTES

Corresponde a anticipos recibidos de clientes por la reservación de viviendas en las diferentes urbanizaciones del proyecto, los cuales no devengan intereses.

## 18 - CAPITAL SUSCRITO

Está representado por 800 participaciones iguales acumulativas e indivisibles de \$1,00 cada una.

La composición societaria es la siguiente:

| <u>Socios</u>       | <u>Nacionalidad</u> | <u>Participaciones</u> |                |
|---------------------|---------------------|------------------------|----------------|
|                     |                     | <u>No.</u>             | <u>%</u>       |
| Fideicomiso Corsam  | Ecuatoriana         | 175                    | 21,875         |
| Mipdecor Cia.Ltda.  | Ecuatoriana         | 160                    | 20,000         |
| Ekud Cia.Ltda.      | Ecuatoriana         | 144                    | 18,000         |
| Notredame Cia.Ltda. | Ecuatoriana         | 144                    | 18,000         |
| U2 Cia.Ltda.        | Ecuatoriana         | 144                    | 18,000         |
| Nerthei Cia.Ltda.   | Ecuatoriana         | 32                     | 4,000          |
| Dismedsa Cia.Ltda.  | Ecuatoriana         | 1                      | 0,125          |
|                     |                     | <u>800</u>             | <u>100,000</u> |

## 19 - APOORTE PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN

En diciembre de 2019 la compañía registró un aporte para futura capitalización con débito a las cuentas por pagar de Comasterizada por \$900.000 y \$400.000 en efectivo de Mastercommer.

## 20 - RESERVAS

### Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a reserva legal el 5% de la utilidad neta anual, hasta que llegue por lo menos al 20% del capital suscrito. La reserva no puede distribuirse como dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para para capitalizarse.

### Reserva facultativa

Corresponde a transferencia de utilidades y son de libre disponibilidad de los socios.

## 21 - RESULTADOS ACUMULADOS

|                                                                          | <u>2019</u>     | <u>2018</u>      |
|--------------------------------------------------------------------------|-----------------|------------------|
| Utilidades acumuladas, distribuibles                                     | 1.004.042       | 1.832.036        |
| Resultados acumulados por la adopción<br>por primera vez de las NIIF (3) | <u>(73.255)</u> | <u>(73.255)</u>  |
|                                                                          | <u>930.787</u>  | <u>1.758.782</u> |

(3) Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF que se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta Resultados Acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las NIIF, generaron un saldo deudor, éste según disposición de la Superintendencia de Compañías podrá ser absorbido por los Resultados acumulados y por los del último ejercicio económico concluido, si los hubiere.

### Dividendos

Durante el año 2019, la Compañía declaró dividendos por \$400.000.

### Glosas tributarias

La Compañía canceló al SRI glosas fiscales por la determinación tributaria de impuesto a la renta del año 2013 y diferencias en la declaración de impuesto a la renta del año 2015.

## 22 - COSTOS Y GASTOS

|                             | <u>2019</u>      | <u>2018</u>      |
|-----------------------------|------------------|------------------|
| Resumen de costos y gastos: |                  |                  |
| Costo de ventas             | 5.306.327        | 4.632.041        |
| Gastos administrativos      | 3.068.974        | 3.360.207        |
| Gastos de ventas            | 365.229          | 569.046          |
|                             | <u>8.740.530</u> | <u>8.561.294</u> |

## 22 - COSTOS Y GASTOS (continuación)

| Detalle por naturaleza:                  | 2019             | 2018             |
|------------------------------------------|------------------|------------------|
| Consumo de materias primas y consumibles | 4.805.848        | 3.263.143        |
| Remuneraciones y beneficios a empleados  | 824.705          | 2.145.813        |
| Jubilación patronal y desahucio          | 318.596          | 94.218           |
| Honorarios profesionales                 | 1.210.364        | 764.777          |
| Impuestos y contribuciones               | 174.788          | 97.275           |
| Arriendos de inmuebles                   | 1.194            | 92.318           |
| Mantenimiento y reparaciones             | 427.822          | 217.181          |
| Publicidad                               | 47.535           | 151.766          |
| Depreciación                             | 81.136           | 88.840           |
| Otros gastos                             | 848.541          | 1.645.964        |
|                                          | <u>8.740.530</u> | <u>8.561.294</u> |
|                                          |                  |                  |
| Remuneraciones y beneficios a empleados  | 2019             | 2018             |
| Sueldos y salarios                       | 560.903          | 1.379.061        |
| Beneficios sociales                      | 142.231          | 508.195          |
| Aportes al IESS                          | 121.572          | 258.557          |
|                                          | <u>824.705</u>   | <u>2.145.813</u> |
|                                          |                  |                  |
| Gastos financieros                       | 2019             | 2018             |
| Intereses con instituciones financieras  | 60.170           | 113.367          |
| Intereses con terceros                   | 353.893          | 146.622          |
| Otros                                    | 2.975            | 19.342           |
|                                          | <u>417.037</u>   | <u>279.331</u>   |

## 23 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

| Compañías   | Cuentas por cobrar |                  |                  |                  |
|-------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|
|             | 2019               |                  | 2018             |                  |
|             | Corriente          | No corriente     | Corriente        | No corriente     |
| Duifan      | 37.503             | 917.787          | 528.242          | 1.167.451        |
| Sunpop      | 1.394.188          | 949.404          | 1.398.763        | 949.404          |
| Dismedsa    | -                  | -                | 3.802            | -                |
| Meisterblue | 975.145            | 2.275.263        | 979.002          | 2.275.263        |
| Corpacel    | 621                | -                | 2.126            | -                |
| Socios      | -                  | 91.941           | -                | 91.941           |
| Otras       | 3.150              | 7.350            | 7.222            | 7.350            |
|             | <u>2.410.607</u>   | <u>4.241.745</u> | <u>2.919.157</u> | <u>4.491.409</u> |

**23 - INFORMACION A REVELAR SOBRE PARTES RELACIONADAS (continuación)**

| <u>Compañías</u> | <u>Cuentas por pagar</u> |                     |                  |                     |
|------------------|--------------------------|---------------------|------------------|---------------------|
|                  | <u>2019</u>              |                     | <u>2018</u>      |                     |
|                  | <u>Corriente</u>         | <u>No corriente</u> | <u>Corriente</u> | <u>No corriente</u> |
| Dismedsa         | 877.173                  | 1.228.649           | 268.286          | 528.649             |
| Mastercommer     | 39.486                   | -                   | 57.253           | -                   |
| Corpacel         | 1.679.110                | -                   | 72.180           | -                   |
| Sunpop           | 21.862                   | 4.755               | 34.438           | 895.000             |
| Comasterizada    | 46.775                   | 250.000             | -                | -                   |
| Luckyrock        | 28.600                   | 1.504.507           | -                | -                   |
|                  | <u>2.693.006</u>         | <u>2.987.911</u>    | <u>432.157</u>   | <u>1.423.649</u>    |

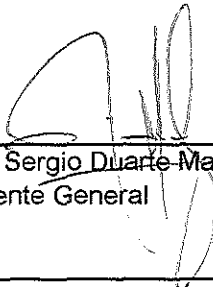
Transacciones:

|                         | <u>2019</u> | <u>2018</u> |
|-------------------------|-------------|-------------|
| Compra de terrenos      | 1.973.722   | -           |
| Ingresos por intereses  | 248.900     | 371.760     |
| Ingresos por reembolsos | 71.114      | 120.348     |
| Gastos por intereses    | 209.403     | 108.769     |
| Venta de inventarios    | 31.527      | -           |
| Compra de inventarios   | 61.416      | 408.327     |
| Préstamos otorgados     | 255.005     | 210.000     |
| Préstamos recibidos     | 450.000     | 1.505.000   |

Los saldos corresponden principalmente a flujos de efectivo entregados y recibidos, los cuales no tienen fecha de vencimiento y generan intereses del 9%.

**24 - HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2019 y la fecha de emisión de los estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración, pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.



Arq. Sergio Duarte Martínez  
Gerente General



CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contadora