

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 1.- Información General

La Compañía fue constituida como sociedad anónima el 03 DE Marzo del 2004 en Guayaquil - Ecuador se inscribió el 19 de Abril de ese año en el Registro Mercantil. Su actividad principal es la promoción, urbanización, construcción y venta de terrenos y viviendas.

El proyecto urbanístico Villa club se encuentra ubicado en el km. 12.5 de la vía perimetral tramo La Aurora-Pascuales, Cantón Daule, con una superficie de 180 hectáreas, donde se desarrollan 12 urbanizaciones privadas cada una con su propia seguridad áreas sociales, recreativas y deportivas y un área comercial en la vía principal de ingreso del proyecto.

Con el propósito de lograr eficiencia en el uso de recursos, cumplir la proyección de ventas y el programa de construcción las urbanizaciones son construidas por fases, de esta forma y de acuerdo a las diferentes fases de la construcción se han desarrollado ya catorce urbanizaciones de Villa Club.

Nota 2.- Resumen de principales políticas contables.

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

2.1 Bases de preparación

Los estados financieros de CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA.LTDA. CORSAM ha sido preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) vigentes al 31 de Diciembre del 2017, normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas, han sido preparados de acuerdo con el principio de costo histórico, modificado por activos y pasivos financieros a valor razonable a través del estado de resultados.

De acuerdo con NIIF requiere del uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la gerencia ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la compañía. Las Partidas contables se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional, esto es dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y moneda de presentación de la compañía.

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

2.2 Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo comprenden el efectivo disponible, depósitos a la vista en bancos, otras inversiones de corto plazo de alta liquidez con vencimientos originales de tres meses o menos.

2.3 Activos y pasivos financieros

La compañía clasifica sus Instrumentos financieros en las siguientes categorías: activos financieros a valor razonable a través de resultados y préstamos y cuentas por cobrar. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron las inversiones. La gerencia determina la clasificación de sus inversiones a la fecha de su reconocimiento inicial y reevalúa esta clasificación a la fecha de cada cierre.

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

2.3.1 Cuentas por cobrar a clientes

Representados en el estado de situación financiera por los documentos y cuentas por cobrar comerciales clientes, empleados y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

2.3.2 Préstamos

Los préstamos se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos se registran posteriormente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el periodo del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos 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.

2.4 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.

2.5 Inventarios

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

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.

2.6 Propiedades, Planta y equipo

2.6.1 Medición en el momento del reconocimiento

Las partidas de Propiedad, mobiliario y equipos se medirán inicialmente por su costo.

El costo de Propiedad, mobiliario y equipos comprenden 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.

2.6.2 Medición posterior al reconocimiento: modelo del costo

Después del reconocimiento inicial, los Propiedad, mobiliario y equipos son registradas al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Los gastos de reparaciones y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen.

2.6.3 Método de depreciación y vidas útiles

Los terrenos no se deprecian. El costo de los Propiedad, mobiliario y equipos se deprecian durante las vidas útiles estimadas 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.

A continuación se presentan las principales las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Ítem</u>	<u>Vida útil (en años)</u>
Edificio	20
Equipos Médicos	10
Instrumentos Médicos	10
Mobiliaria y Equipos	10
Equipos de Comunicación	5
Instalaciones	10
Equipos de Computación	3

2.6.4 Retiro o venta de propiedad, mobiliario y equipos

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

2.7 Impuestos

El gasto por impuesto a la renta representa la suma del impuesto a la renta por pagar corriente.

2.7.1 Impuesto 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 en el mismo año. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables.

2.7.2 Activos por impuestos corrientes – Representa retenciones en la fuente del impuesto a la renta y crédito tributario generado por el impuesto al valor agregado – IVA pagado en las adquisiciones de bienes y servicios, los cuales serán compensados con las cuentas por pagar que se generen por dichos conceptos o mediante resolución de reclamos presentados por la Compañía ante la autoridad tributaria.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017 (Expresado en dólares de E.U.A.)

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva.

2.9 Pasivos acumulados

2.9.1 Beneficios de corto plazo: Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

a) Participación de los trabajadores en las utilidades: Para el año 2017 y 2016, fueron calculadas en función del 15% de la utilidad contable anual antes de impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presente como parte del costo de venta y de los gastos administrativos en función de la labor del empleado que recibe este beneficio.

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

c) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.

2.9.1 Beneficios de largo plazo: Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2017 al análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.10 Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos por venta de viviendas se registran en los resultados del período en que se firman las escrituras, pues en ese momento se da la transferencia del título legal y el traspaso de la posesión al comprador y se mide al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, neto de descuentos e impuestos asociados con la venta.

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

2.11. Costos y Gastos

Los Costos de las Obras vendidas se reconocen en base al costo incurrido más el costo estimado por incurrir sobre el área útil vendida

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

2.12. 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 que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Nota 3 –Inversiones Temporales

Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta Abril/2017 con un interés de 5,25%.

Certificado Depósito	2017	2016
Banco Rumúñahui	\$ 15.293,00	\$ 15.222,05

Nota 4 – Activos Financieros

Se encuentra representado por las Cuentas y Documentos por Cobrar Clientes y Otras cuentas por Cobrar a Empleados, Deudores varios, Administración de Urbanizaciones, Reintegros por Cobrar.

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Clientes		
Relacionados	332.115,00	511.174,00
Partes relacionados	738.347,00	12.025.587,00
Otros por Cobrar	1.069.822,00	1.521.447,00
Empleados	15.173,00	26.859,00
Accionistas	-	91.941,00
Terceros	747.978,00	903.337,00
Total	<u>2.903.435,00</u>	<u>15.080.345,00</u>

Nota 5 – Inventarios

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Las obras en ejecución incluyen los siguientes costos por rubro:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Terrenos	24.117.806,00	23.440.253,00
Urbanización	74.546.959,00	71.765.933,00
Edificación	118.239.774,00	116.789.234,26
Equipamiento	42.909.704,00	41.977.955,06
Trámites Legales y Permisos	3.522.624,00	3.339.785,20
Liquidación de Obra en Ejecución	-279.231.185,00	-272.338.039,15
Otros Costos	24.276.136,00	23.093.381,00
	<u>8.381.818,00</u>	<u>8.068.502,37</u>

Nota 6 – Activo Fijo

	<u>2016</u>	<u>Adiciones/Venta</u>	<u>Retiros</u>	<u>2017</u>
Maquinaria-Equipo y Herramientas	151.642,60	-	-28.860,00	122.782,60
Muebles y Equipos de Oficina	476.662,04	942,00	-1.977,00	475.627,04
Vehículo	440.306,00	15.000,00	-26.792,00	428.514,00
Equipos de computación y Software	1.206.484,34	4.403,00	-	1.210.887,34
Otros activos	79.196,94	-	-	79.196,94
Subtotal	2.354.291,92	20.345,00	-57.629,00	2.317.007,92
(-) Depreciación Acumulada	-1.925.132,42	-131.446,66	36.289,00	-2.020.290,00
TOTAL ACTIVOS FIJOS	429.159,50	-111.101,66	-21.340,00	296.717,92

Nota 7 – Cuentas y Documentos por Pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proveedores	1.639.576,00	3.005.247,00
Clientes	422.179,00	1.783.855,00
Acreedores Varios	496.957,00	693.727,00
Partes relacionadas	1.315.175,00	617.417,00
Dividendos por pagar	1.833.443,00	3.333.443,00
TOTAL	5.707.330,00	9.433.689,00

Nota 8 – Impuestos Corriente por pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Retenciones en la fuente:	17.755,00	20.513,31
Retenciones de IVA	22.810,00	44.912,50
Contribución Solidaria	-	240,96
Impuesto al valor agregado	877,00	134,82
Impuesto a la Renta por Pagar	263.497,76	1.018.538,59
TOTAL	304.939,76	1.084.340,18

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

Nota 9 – Otras Obligaciones Corrientes por Pagar

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
<u>Obligaciones Seguro Social</u>		
Aporte Patronal e individual	22.609,81	26.708,97
Préstamos Quirografario e Hipotecario	13.615,73	11.711,41
	<u>36.225,54</u>	<u>38.420,38</u>
<u>Beneficios sociales por pagar:</u>		
Décimo tercer y cuarto sueldo	30.785,34	37.728,91
Fondo de reserva	40,66	1.262,86
Vacaciones	121.528,21	152.184,43
Participación trabajadores	438.400,88	1.061.994,77
	<u>590.755,09</u>	<u>1.253.170,97</u>
TOTAL	<u><u>626.980,63</u></u>	<u><u>1.291.591,35</u></u>

Nota 10 – Anticipos de Clientes

Corresponden a valores recibidos de los clientes, de acuerdo con los convenios de reservación de viviendas. La disponibilidad de estos valores está dada por diversas circunstancias que inciden en la continuación o no de la transacción a cualquier fecha.

Nota 11 – Préstamos e Intereses por Pagar Obligaciones Financieras

Corresponden a préstamos que están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición para enajenar y gravar sobre solar fraccionado denominado Omega con avalúo de \$ 7.148.312

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Obligaciones Por Pagar		
Banco Guayaquil	8,571,735.00	9,570,920.74
Banco Internacional	1,790,000.00	-
TOTAL POR PAGAR	<u>10,361,735.00</u>	<u>9,570,920.74</u>
Obligación a Corto Plazo	5,133,351.93	3,156,165.32
Obligación a Largo Plazo	5,228,383.35	6,451,012.31
	<u>10,361,735.28</u>	<u>9,607,177.63</u>
Intereses Por Pagar		
Banco Guayaquil	45,654.16	36,256.88
Banco Internacional	3,018.76	-
	<u>48,672.92</u>	<u>36,256.88</u>

Nota 12 – Emisión de Obligaciones

Con fecha 27 de Diciembre del 2012 fue aprobada la Resolución de la autorización de Oferta Pública de Emisión de Obligaciones por \$ 5'000.000,00 divida en Clase A por \$ 4'000.000,00 con vencimientos

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

trimestrales de capital e intereses a una tasa pasiva referencial más 3%; y en clase B por \$ 1'000.000,00 con vencimientos mensuales de los intereses a una tasa pasiva referencial más 3% y su capital con vencimientos anuales.

	Clase A	Clase B
Total Emisión de Obligaciones Colocadas	4,000,000.00	1,000,000.00
Menos Vencimientos Capital Pagados	4,000,000.00	1,000,000.00
Obligación Emisión por Pagar	0.00	0.00

Con fecha 5 de abril del 2017 la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros notificó la Resolución Nro. SCVS-INMV-DNAR-17-0001259 donde resuelve cancelar la Inscripción del Mercado de Valores por el cumplimiento del pago de Emisión recibida por \$ 5'000.000,00; acto seguido con fecha 21 de junio del 2017 notifico también la Resolución Nro. SCVS-INMV-DNAR-17-002006 donde se autoriza el levantamiento de la Garantía que respaldo la emisión de obligaciones antes descrita.

Nota 13- Otros Cuentas por Cobrar y Pagar relacionadas

Las Cuentas por Cobrar y Pagar a compañías relacionadas se originaron por préstamos efectuados y recibidos con intereses del 9% y sin plazos definidos de pago.

	2017		2016	2017		2016
	Corto Plazo	Largo Plazo		Corto Plazo	Largo Plazo	
Corpacel	35,637.87	2,895,000.00	3,791,036.77	-	-	116,003.36
Dismedsa	38,632.68	6,746,866.82	683,060.40	1,315,174.87	-	10,441.36
Meisterblue	14,582.60	2,563,365.20	4,385,003.49	-	-	-
Argos	-	-	17,231.69	-	-	-
Duifan	-	-	3,268,831.21	-	-	-
Sunpop S.A.	649,494.25	1,215,784.26	2,010,322.38	-	-	-
Megadome	-	-	1,688.16	-	-	-
Masterresidencia	-	7,000.00	-	-	-	-
Mastercommer	-	-	-	-	5,718.84	-
	738,347.40	13,428,016.28	14,157,174.10	1,315,174.87	5,718.84	126,444.72

Nota 14- Capital Suscrito

Al 31 de Diciembre del 2017 está representado por 800 acciones ordinarias de \$1.00 de valor nominal unitario.

Nota 16.- Ventas y Costo de Venta

Las ventas de viviendas y su costo de venta fueron las siguientes:

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2017
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Costo de ventas	6.915.560,00	17.259.479,00
Gastos Administrativos	3.184.485,00	3.824.294,00
Gastos de Ventas	1.019.649,00	1.454.109,00
	<u>11.119.694,00</u>	<u>22.537.882,00</u>

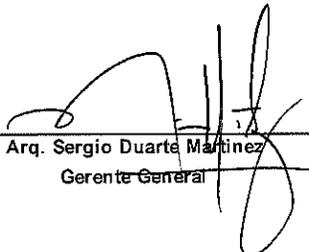
Nota 17.- Gastos de Ventas, Administrativos y Financieros

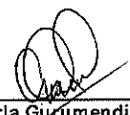
Resumen de los gastos incurridos durante el año 2016:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Gastos de Ventas	10.196.848,74	1.454.108,86
Gastos Administrativos	2.974.948,76	3.823.991,45
Otros Gastos	207.613,89	
	<u>13.379.411,39</u>	<u>5.278.100,31</u>
Gastos Financieros:		
Intereses Obligaciones Financieras	1.054.742,71	499.224,60
Intereses Obligaciones con Terceros	57.228,03	98.461,85
	<u>1.111.970,74</u>	<u>597.686,45</u>

Nota 18.- Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre del 2017 han sido aprobados por la Gerencia General y aprobados por la junta de Accionista el 8 de Febrero del 2018.


Arq. Sergio Duarte Martinez
Gerente General


CPA. Karla Gurumendi Patiño
Contadora