

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (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.

Los Estados Financieros de la compañía por el año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Junta General de Accionistas el 18 de Marzo del 2019.

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 han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

Los estados financieros han sido preparados sobre las bases del costo histórico. El costo histórico está basado generalmente en el valor razonable de la contraprestación entregada a cambio de bienes y servicios.

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.

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, las Propiedades, mobiliarios y equipos son registrados al costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor.

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 las Propiedades, mobiliarios 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.

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 (Expresado en dólares de E.U.A.)

A continuación se presentan las principales 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 comprende el impuesto corriente y el impuesto diferido. El impuesto a la renta se reconoce en el estado de resultado, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otro resultado integral o directamente en el patrimonio.

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. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% de las utilidades gravables, la tasa aumenta al 28% sobre la proporción de la base imponible que corresponde a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si esta participación excede el 50%, la tasa aplicable para la sociedad será del 28%.

A partir del ejercicio fiscal 2010 entró en vigor la norma que exige el pago de un "anticipo mínimo de impuesto a la renta", cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

La referida norma establece que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor al monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo.

2.8 Proveedores y otras cuentas por pagar

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 2018 y 2017, 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 2018 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 calificado 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.

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.

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

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 –Efectivo y Equivalentes al Efectivo

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	9,847	14,009
Instituciones Financieras Privadas	767,939	1,280,747
Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta marzo 2018 e interés de 5.25%	-	15,293
	<u>777,786</u>	<u>1,310,049</u>

Nota 4 –Inversiones Temporales

Certificados de depósitos bancarios con vencimientos hasta Marzo del 2018 e interés de 5,25%.

Certificado Depósito	2018	2017
Banco Rumuñaahui	\$ -	\$ 15,293.00

Nota 5 – Activos Financieros

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	39,340	332,115
Relacionados	253,953	-
Partes relacionadas	2,665,204	738,347
Terceros	1,364,105	1,069,822
Empleados	10,113	15,173
Anticipo a proveedores y contratistas	777,601	747,978
	<u>5,110,316</u>	<u>2,903,435</u>

Nota 6 – Inventarios

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obras en construcción	7,638,616	8,381,819
Materiales para la construcción	223,811	445,152
Suministros y Materiales	11,669	20,123
	<u>7,874,096</u>	<u>8,847,094</u>

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Terrenos	1,250,707	24,117,806
Urbanismo	2,825,707	74,546,959
Edificación	2,127,292	118,239,774
Equipamiento	296,196	42,909,704
Dirección Técnica	659,867	-
Liquidación de Obra en Ejecución	-	-279,231,185
Otros Costos	478,847	27,798,760
	<u>7,638,616</u>	<u>8,381,818</u>

Nota 7 – Pagos Anticipados

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Seguros	11,233	23,266
Arriendos	-	700
	<u>11,233</u>	<u>23,966</u>

Nota 8 – Mobiliario y Equipo

	<u>2017</u>	<u>Adiciones/Venta</u>	<u>Retiros</u>	<u>2018</u>
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
Subtotal	2,317,007	8,256	-31,690	2,293,573
(-) Depreciación Acumulada	-2,020,290	-88,840	29,279	-2,079,851
TOTAL ACTIVOS FIJOS	296,717	-80,584	-2,411	213,722

Nota 9 – Activos Financieros no Corrientes

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas	4,491,409	10,325,546
Inversiones en acciones	4	4
Otras (Aporte para futura capitalización)		
Dismedsa Cía. Ltda.	3,361,854	3,361,854
Sunpop S.A.	800,000	800,000
Paintballecu S.A.	75,000	75,000
Salapaz S.A.	1,000	1,000
	<u>8,729,267</u>	<u>14,563,404</u>

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>VALOR COSTO</u>	<u>% DE PARTICIPACIÓN</u>
Dismedsa Cía. Ltda.	0.04	0,00001
Amabatía 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>	

Nota 10 – Cuentas y Documentos por Pagar

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores		
No relacionados	1,190,092	168,786
Relacionados	-	-
Clientes	272,600	350,439
Cuotas de reservación de viviendas	-	11,935
Fondos de garantía de contratistas	189,302	155,615
Partes relacionadas	432,157	1,320,894
Dividendos por pagar	1,833,443	1,833,443
Otras	1,798,184	556,762
	<u>5,715,778</u>	<u>4,397,874</u>

Nota 11 – Obligaciones con Instituciones Financieras

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Bancos Locales:		
Guayaquil (1)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta noviembre de 2020 e interés promedio de 8.56%	3,673,781	8,571,735
Internacional		
Préstamos con vencimientos mensuales hasta octubre de 2021 e interés del 7.93%	1,090,246	1,790,000
Intereses por pagar	10,631	48,673
	<u>4,774,658</u>	<u>10,410,408</u>
Menos vencimientos corrientes	-3,596,536	-5,182,025
	<u>1,178,122</u>	<u>5,228,383</u>

(1) Están garantizados por hipoteca abierta, anticresis y prohibición de enajenar y gravar sobre solar fraccionado denominado Omega con avalúo de \$12, 562,259.

Nota 12 – Pasivo por impuesto corriente

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Con la administración Tributaria		
Impuesto a la Renta	71,742	263,498
Impuesto al valor agregado	1,452	877
Retenciones en la fuente:		
Impuesto a la Renta	7,897	17,755
Impuesto al valor agregado	11,083	22,810
Pago de dividendos	-	-
TOTAL	<u>92,174</u>	<u>304,940</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo al inicio del año	263,498	1,018,539
Pago	(263,498)	(1,018,539)
Pago de Anticipo	(179,651)	(285,250)
Retenciones de terceros	(7,483)	(18,739)
Crédito tributario leyes especiales	-	(6,725)
Impuesto causado	<u>258,877</u>	<u>574,212</u>
Saldo al final del año	<u>71,743</u>	<u>263,498</u>

Nota 13– Beneficios a los empleados

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

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Aporte patronal	4,354	13,561
Aporte individual y préstamos	11,571	22,665
Décimo tercer y cuarto sueldo	17,706	30,785
Fondo de Reserva	287	41
Vacaciones	86,723	121,528
Participación trabajadores	140,415	438,401
	<u>261,056</u>	<u>626,981</u>

Nota 14– Anticipos de Clientes

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

Nota 15– Capital Suscrito

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

Nota 16– 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

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

dividendo a los socios, excepto en caso de liquidación de la compañía pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

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

Nota 17- Información a revelar sobre partes relacionadas

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

<u>Compañías</u>	CUENTAS POR COBRAR			
	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Duifan	528,242	1,167,451	-	2,865,445
Sunpop	1,398,763	949,404	649,494	1,215,784
Dismedsa	3,802	-	38,633	-
Meisterblue	979,002	2,275,263	14,582	3,250,376
Corpacel	2,126	-	35,638	2,895,000
Accionistas	-	91,941	-	-
Otras	7,222	7,350	-	98,941
	<u>2,919,157</u>	<u>4,491,409</u>	<u>738,347</u>	<u>10,325,546</u>

<u>Compañías</u>	CUENTAS POR PAGAR		
	2018		2017
	Corriente	No corriente	
Dismedsa	268,286	528,649	1,315,175
Mastercommer	57,253	-	5,719
Corpacel	72,180	-	-
Sunpop	34,438	895,000	-
	<u>432,157</u>	<u>1,423,649</u>	<u>1,320,894</u>

Transacciones:

	2018	2017
Venta de lotes comerciales	-	127,764
Ingresos por intereses	371,760	750,317
Ingresos por reembolsos	120,348	-
Gastos por intereses	108,769	26,650
Gastos por arrendamientos de inmuebles	-	66,910
Compra de inventarios	408,327	699,025
Préstamos otorgados	210,000	903,500
Préstamos recibidos	1,505,000	1,900,000

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

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

Nota 18- Costos y Gastos

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Detalle por naturaleza:		
Consumo de materias primas y consumibles	3.263.143	6.104.697
Remuneraciones y beneficios a empleados	2.145.813	2.073.252
<i>Jubilación patronal y desahucio</i>	94.218	80.077
Honorarios profesionales	764.777	867.987
Impuestos y contribuciones	97.275	202.617
<i>Arriendo de inmuebles</i>	92.318	156.835
Mantenimiento y reparaciones	217.181	153.341
Publicidad	151.766	270.590
<i>Depreciación</i>	88.840	131.447
Otros gastos	1.645.964	1.078.851
	<u>8.561.295</u>	<u>11.119.694</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
<i>Sueldos y salarios</i>	1.379.061	1.442.218
Beneficios sociales	508.195	340.821
Aportes al IESS	258.557	290.213
	<u>2.145.813</u>	<u>2.073.252</u>
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gastos financieros		
Intereses con instituciones financieras	113.367	1.054.743
Intereses con terceros	146.622	58.113
Otros	19.342	61.172
	<u>279.331</u>	<u>1.174.028</u>

Nota 19.- Hechos ocurridos después del período sobre el que se informa

Entre el 31 de diciembre del 2018 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.



CPA. Karla Guzmendi Patiño
Contadora