

### **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 Gerencia el 20 de Febrero del 2020.

### **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.

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 2019  
(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>2019</u>	<u>2018</u>
Caja	417,919	9,847
Instituciones Financieras Privadas	437,030	767,939
	<u>854,949</u>	<u>777,785</u>

**Nota 4 – 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>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Clientes		
No relacionados	79,063	39,340
Relacionados	-	253,953
Partes relacionadas	2,410,607	2,665,204
Terceros	1,131,723	1,364,105
Empleados	-	10,113
Anticipo a proveedores y contratistas	419,693	777,601
	<u>4,041,086</u>	<u>5,110,315</u>

**Nota 5 – Inventarios**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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>5,271,997</u>	<u>7,874,096</u>

Las obras en construcción incluyen los siguientes costos

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Terrenos	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>

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

Nota 6 – Pagos Anticipados

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Seguros	1,600	11,233

Nota 7 – Mobiliario y Equipo

	<u>2018</u>	Adiciones/Venta	Retiros	<u>2019</u>
Muebles y Enseres	475,698	-	-	475,698
Maquinaria y Equipo	122,783	-	-	122,783
Equipo de computación y software	1,219,072	-	-9,918	1,209,154
Vehículos	396,823	-	-	396,823
Otros	79,197	-	-10,438	68,759
<b>Subtotal</b>	<b>2,293,574</b>	<b>-</b>	<b>-20,356</b>	<b>2,273,218</b>
(-) Depreciación Acumulada	-2,079,850	-81,136	17,298	-2,143,688
<b>TOTAL ACTIVOS FIJOS</b>	<b>213,724</b>	<b>-81,136</b>	<b>-3,058</b>	<b>129,530</b>

Nota 8 – Activos Financieros no Corrientes

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por cobrar		
Partes relacionadas	4,241,745	4,491,409
Inversiones en acciones	4	4
Otras (Aporte para futura capitalización)		
Dismedsa Cía. 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
	<b>8,478,602</b>	<b>8,729,266</b>

	<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
	<b>4.04</b>	

Nota 9 – Cuentas y Documentos por Pagar

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores		
No relacionados	865,721	1,190,092
Relacionados	-	-
Clientes	223,345	272,600
Cuotas de reservación de viviendas	1,200	-
Fondos de garantía de contratistas	187,497	189,302
Partes relacionadas	3,267,230	432,157
Dividendos por pagar	1,833,443	1,833,443
Otras	595,224	1,798,184
	<u>6,973,661</u>	<u>5,715,778</u>

**Nota 10 – Obligaciones con Instituciones Financieras**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Bancos Locales:		
Guayaquil (1)		
Préstamos con vencimientos trimestrales hasta noviembre de 2020 e interés promedio de 8.56%	183,034	3,673,781
Internacional		
Préstamos con vencimientos mensuales hasta octubre de 2021 e interés del 7.93%	641,227	1,090,246
Intereses por pagar	670	10,631
	<u>824,931</u>	<u>4,774,658</u>
Menos vencimientos corrientes	-357,569	-3,596,536
	<u>467,362</u>	<u>1,178,122</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 11 – Pasivo por impuesto corriente**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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
Pago de dividendos	-	-
<b>TOTAL</b>	<u>175,207</u>	<u>92,174</u>

El movimiento del impuesto a la renta es el siguiente:

**CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM**

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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>139,483</u>	<u>71,743</u>

**Nota 12– Beneficios a los empleados**

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

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
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>

**Nota 13– 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 14– Capital Suscrito**

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

**Nota 15– 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 capitalizarse.

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

**Nota 16- Información a revelar sobre partes relacionadas**

Los saldos y transacciones durante el año fueron:

**CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM**

**Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)**

<u>Compañías</u>	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	-
Accionistas	-	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>

<u>Compañías</u>	CUENTAS POR PAGAR			
	2019		2018	
	Corriente	No corriente	Corriente	No corriente
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	-	-
Otras	574,224	-	-	-
	<u>3,267,230</u>	<u>2,987,911</u>	<u>432,157</u>	<u>1,423,649</u>

Transacciones:

	2019	2018
Venta de lotes comerciales	-	-
Ingresos por intereses	-	371,760
Ingresos por reembolsos	-	120,348
Gastos por intereses	-	108,769
Gastos por arrendamientos de inmuebles	-	-
Compra de inventarios	-	408,327
Préstamos otorgados	-	210,000
Préstamos recibidos	-	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%.

**Nota 17- Costos y Gastos**

CORPORACIÓN SAMBORONSON CIA. LTDA. CORSAM

Políticas Contables y Notas a los Estados Financieros  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019  
(Expresado en dólares de E.U.A.)

	<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><b>8,740,530</b></u>	<u><b>8,561,294</b></u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Detalle por naturaleza:		
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
Arriendo 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><b>8,740,529</b></u>	<u><b>8,561,295</b></u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Remuneraciones y beneficios a empleados		
Sueldos y salarios	560,903	1,379,061
Beneficios sociales	142,231	508,195
Aportes al IESS	121,572	258,557
	<u><b>824,706</b></u>	<u><b>2,145,813</b></u>
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Gastos financieros		
Intereses con instituciones financieras	60,170	113,367
Intereses con terceros	353,893	146,622
Otros	2,975	19,342
	<u><b>417,038</b></u>	<u><b>279,331</b></u>

**Nota 18.- Hechos ocurridos después del período 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.



CPA. Karla Gurumendi Patiño  
Contadora