

INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

INVESTEAM S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

POR EL AÑO TERMINANDO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

1. INFORMACIÓN GENERAL

INVESTEAM S.A.- Fue constituida en Guayaquil - Ecuador en octubre 8 del 2004 e inscrita en el Registro Mercantil en octubre 21 del mismo año. Su actividad principal actual, es la adquisición de terrenos para construcción por cuenta propia y/o ajena de toda clase de viviendas familiares o unifamiliares para su posterior venta.

En el 2011, la Compañía inició un importante proyecto inmobiliario denominado "La Romadera", ubicado en Guayaquil en el kilómetro 1.8 de la Av. Narcisca de Jesús Martillo Morán (Autopista Terminal Terrestre-Pascuales), provincia del Guayas de la Parroquia Tarqui. La dirección de la obra está a cargo de Summa Proyectos C.A. y la promoción inmobiliaria está a cargo de Investeam S.A.

El 12 de diciembre de 2019, mediante Resolución No. SCVS-INMV-DNAR-2019-00038802, la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros del Ecuador autorizó la primera emisión de valores de la compañía por US\$4, 000,000. Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía colocó US\$3, 200,000.

El control de la Compañía es ejercido por la Junta General de Accionistas.

2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, adoptadas y aplicadas por primera vez en el Ecuador en forma segmentada a partir del año 2010, de conformidad con la Resolución de Superintendencia de Compañías No. 08.G.DSG del 20 de noviembre de 2008, tal como se define en la NIIF 1 Adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información Financiera, para la preparación del estado de situación financiera de acuerdo a NIIF al 1 de enero y al 31 de diciembre del 2012.

Los estados financieros de acuerdo a NIIF al 31 de diciembre del 2012 y el estado de situación financiera de apertura al 1 de enero del 2012, han sido preparados exclusivamente para ser utilizados por la administración de la Compañía como parte del proceso de conversión a NIIF para el año terminado el 31 de diciembre del 2013.

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración de la Compañía,



tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

INVESTEAM

CREYENDO CREANDO CRECIENDO

En esta sección se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la NIC 10, estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2012, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Moneda Funcional

La moneda funcional de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América (U.S.dólar), el cual es la moneda de circulación en el Ecuador.

2.3 Bases de presentación

Los estados financieros de INVESTEAM S.A. comprenden los estados de situación financiera al 1 de enero del 2012 (fecha de transición), 31 de diciembre del 2012 y el 31 de diciembre del 2013, los estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados el 31 de diciembre del 2012 y 2013.

Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

2.4 Activos Financieros

La Compañía reconoce sus activos financieros inicialmente al valor razonable más los costos directamente atribuibles a la transacción, excepto los activos financieros valuados al valor razonable con cambios en resultados en los que no se consideran tales costos. Las compras o ventas de activos financieros son reconocidas por la Compañía en las fechas en que realiza cada transacción, siendo la fecha de contratación, la fecha en la que la Compañía se compromete a comprar o vender un activo financiero.

2.4.1 Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo reconocido en los estados financieros comprende el efectivo en caja y cuentas corrientes bancarias de libre disponibilidad, inversiones temporales de gran liquidez con vencimiento original de 3 meses o menos, fácilmente convertibles al efectivo y sobregiros bancarios. Los sobregiros bancarios son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

Estas partidas se registran a su costo histórico, que no difiere significativamente de su valor de realización.

2.4.2 Activos financieros mantenidos hasta su vencimiento

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o vencimiento determinado, es decir que la entidad tenga la intención efectiva que en un momento y la capacidad de conservarlos hasta su vencimiento. Las variaciones se afectan a resultados.



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CREDITO

2.4.3 Cuentas por cobrar comerciales, locales y otras cuentas por cobrar

Los documentos y cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinados que no son cotizados en un mercado activo. Después de su reconocimiento se eliminan los documentos y cuentas por cobrar son registrados por la Compañía al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva menos una estimación por deterioro. Las ganancias o pérdidas se reconocen en resultados cuando los documentos y cuentas por cobrar son dados de baja o por deterioro, así como a través del proceso de amortización. El período de crédito promedio sobre la prestación de servicios es de 30 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas.

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.

2.4.4 Deterioro de activos financieros al costo amortizado

El valor en libros del activo financiero se reduce por la pérdida por deterioro directamente, excepto para las cuentas comerciales por cobrar, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de provisión. La recuperación posterior de los valores previamente eliminados se convierte en créditos contra la cuenta de provisión. Los cambios en el importe en libros de la cuenta de provisión se reconocen en el estado de resultados.

2.4.5 Baja de un activo financiero

Los activos financieros son dados de baja por la Compañía cuando expiran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando transfiere el activo financiero desapropiándose de los riesgos y beneficios inherentes al activo financiero y ha cedido los derechos contractuales de recibir los flujos de efectivo del activo financiero; o cuando reteniendo los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo, al Compañía ha asumido la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores.

2.5 Inventarios

Son medidos al costo o valor neto realizable el menos, el costo es determinado mediante la técnica del costo promedio ponderado.

2.6 Propiedad, planta y equipo:

Las partidas de propiedades, planta y equipo se miden inicialmente por su costo adquirido para realizar las operaciones de ingreso principal de la empresa, comprende las edificaciones, terrenos y mobiliario. Su depreciación se la maneja bajo el método de línea recta.

El costo de propiedades, planta y equipo comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados al bien.



2.7 Propiedades de Inversión

INVESTEAM
CREANDO CREANDO CREANDO

Los activos que la entidad mantiene en su propiedad con la intención de obtener plusvalía y posteriormente venderlos, se registran inicialmente al valor razonable de su compra, posteriormente al cierre de cada período se efectúa el ajuste a su valor razonable, incluyendo el ingreso como resultados del período.

2.8 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía

Los instrumentos de deuda y patrimonio son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la sustancia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.8.1 Préstamos, cuentas por pagar comerciales 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. El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes y servicios es de 30 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se liquiden de conformidad con los términos crediticios pre-acordados.

2.8.2 Baja de un pasivo financiero

Los pasivos financieros son dados de baja por la Compañía cuando la obligación ha sido pagada o cancelada o bien su exigencia haya expirado.

Cuando un pasivo financiero es reemplazado por otro pasivo financiero, la Compañía cancela el original y reconoce un nuevo pasivo financiero. Las diferencias que se pudieran producir de tales reemplazos de pasivos financieros son reconocidas en los resultados del año en que ocurran.

2.9 Impuestos

El gasto por impuesto a las utilidades de cada período recoge tanto el impuesto a la renta como los impuestos diferidos. Los activos y pasivos tributarios para el ejercicio actual y ejercicios anteriores son medidos al monto que se espera recuperar o pagar a las autoridades tributarias.



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CREDITANDO

2.9.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad imponible registrada durante el año. La utilidad imponible difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos impositivos o deducibles y partidas que no serán gravables o deducibles. El pasivo de la compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9.2 Impuesto diferido

Se reconoce sobre las diferencias temporarias determinadas entre el valor en libros de los activos y pasivos incluidos en los estados financieros y sus bases fiscales. Un pasivo por impuesto diferido se reconoce generalmente para todas las diferencias temporarias impositivas. Un activo por impuesto diferido se reconoce por todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la compañía disponga de utilidades gravables futuras contra las que se podría cargar esas diferencias temporarias deducibles.

Tarifa impuesto a la renta año 2012 y sucesivos

De conformidad con el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones promulgado en el Suplemento del Registro Oficial No. 351 de fecha diciembre 29 de 2010, se incluye entre otros aspectos tributarios la reducción progresiva en tres puntos porcentuales en la tarifa de impuesto a la renta para sociedades, así tenemos: 24% para el año 2011, 23% para el año 2012, 22% para el año 2013 hasta el 2017, a partir del 2018 la tarifa del impuesto a la renta es del 25%.

2.10 Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando INVESTEAM S.A. tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación y es altamente probable que se tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación.

El importe sobre el cual se debe registrar la provisión debe ser la mejor estimación que represente el monto necesario para cancelar la obligación al término de cada período, considerando todos los riesgos y las incertidumbres inherentes. La provisión se mide aplicando el valor presente de los flujos de fondos que se esperan incurrir al momento de su cancelación.

2.11 Beneficios a empleados:

2.11.1 Beneficios definidos Jubilación patronal y bonificación por desahucio

El costo de los beneficios definidos (jubilación patronal y bonificación por desahucio) es determinado utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales realizadas al final de cada período.

Las nuevas mediciones, que comprenden las ganancias y pérdidas actuariales, se reconocen en el estado de situación financiera con cargo o abono a otro resultado integral, en el período en que se producen. El reconocimiento de las ganancias y pérdidas actuariales en otro resultado integral se reflejan inmediatamente en las ganancias acumuladas y no son reclasificadas a la utilidad o pérdida del período.





INVESTEAM

CREYENDO CREANDO

2.11.2 Participación a trabajadores

La compañía reconoce un pasivo y un gasto producto de la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía en cada año. El importe de este beneficio se calcula directamente sobre la utilidad contable antes de impuestos en apego a la normativa del Código de Trabajo y disposiciones complementarias. El porcentaje para el cálculo equivale al 15% de la utilidad contable.

2.12 Ingresos

Los ingresos se calculan al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los anticipos de los clientes por los convenios firmados se los reconoce como un pasivo hasta la fecha de venta efectiva por la transferencia de las viviendas.

2.12.1 Ingresos financieros

Los ingresos financieros son reconocidos en base al método del devengado, los cuales se provisionan a medida que se reconoce el ingreso devengado en base a la tasa de interés simple que conlleva cada instrumento financiero que se reconoce en resultados.

2.13 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran sobre la base del costo. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos en función del método del devengado.

Empresa en marcha

Los presupuestos y proyecciones de la Compañía, considerando razonablemente los posibles cambios en el mercado, muestran que INVESTEAM S.A. será capaz de operar dentro del nivel de su financiamiento actual.

Para hacer este juicio, la Administración considera la posición financiera de la Compañía, las actuales intenciones, la rentabilidad de las operaciones, el acceso a recursos financieros y analiza el impacto de las variables económicas y políticas que afectan el entorno local en las operaciones de la Compañía.

La Compañía por lo tanto no visualiza motivos para evaluar el no continuar adoptando la base de empresa en marcha al presentar sus estados financieros.

Administración de Riesgos Financieros

La Compañía está expuesta a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros:

- **Riesgo de crédito.**

El riesgo de crédito es el riesgo de pérdida financiera que enfrenta la Compañía si un cliente o contraparte en un instrumento financiero no cumple con sus obligaciones contractuales, y se origina principalmente de las cuentas por cobrar a clientes. La exposición al riesgo de crédito se ve afectada principalmente por las características individuales de cada cliente. Se ha establecido una política de riesgo bajo la cual se analiza a cada cliente nuevo individualmente en lo que respecta a su solvencia antes de ofrecer las condiciones estándar de pago y entrega.



Se establece una provisión para deterioro de valor que representa su estimación de las pérdidas incurridas en relación con los deudores y otras cuentas por cobrar. La estimación para pérdida se determina sobre la base de información histórica.

INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

- **Riesgo de liquidez.**

El riesgo de liquidez es el riesgo de que la Compañía tenga dificultades para cumplir con sus obligaciones asociadas con sus pasivos financieros que son liquidados mediante la entrega de efectivo o de otros activos financieros. El enfoque de la Compañía para administrar la liquidez es asegurar, en la mayor medida posible, que siempre contará con la liquidez suficiente para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar su reputación.

- **Riesgo operacional.**

El riesgo operacional es el riesgo de pérdida directa o indirecta originado de una amplia variedad de causas asociadas con los procesos, el personal, la tecnología e infraestructura de la Compañía, y con los factores externos distintos de los riesgos de liquidez, de mercado y de crédito como aquellos riesgos que se originan de requerimientos legales y regulatorios y de las normas generalmente aceptadas de comportamiento societario.

El objetivo de la Compañía es administrar el riesgo operacional de manera de equilibrar la prevención de pérdidas financieras y el daño a la reputación de la compañía con la efectividad general de costos, y de evitar los procedimientos de control que restrinjan la iniciativa y la creatividad.

La administración del riesgo operacional está respaldada por el desarrollo de normas en las siguientes áreas:

Requerimientos de adecuada segregación de funciones, incluyendo la autorización independiente de las transacciones.

Requerimientos de conciliación y monitoreo de transacciones.

Cumplimiento de requerimientos regulatorios y otros requerimientos legales.

Documentación de controles y procedimientos.

Requerimientos de evaluación periódica del riesgo operacional enfrentado, y la idoneidad de los controles y procedimientos para abordar los riesgos identificados.

Capacitación y desarrollo profesional.

Normas éticas y de negocios.



Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas internacionalmente

INVESTEAM
NORMA
CREYENDO CREANDO ENTENIENDO

	TEMA	APLICACIÓN
NIIF 9	Cláusulas de prepago con compensación negativa	1 de Enero del 2019
NIIF 11	Acuerdos conjuntos	1 de Enero 2019
NIIF 16	Arrendos	1 de Enero 2019
NIC 19	Modificación, reducción o liquidación del plan	1 de Enero 2019
NIC 12	Impuesto a las ganancias	1 de Enero 2019
NIC 23	Costos por prestamos	1 de Enero 2019
NIC 1	Presentación de Estados Financieros	1 de Enero 2020
NIC 8	Políticas contables, cambios en las estimaciones contables y errores	1 de Enero 2020
NIIF 3	Combinación de negocios	1 de Enero 2020
NIIF 9, NIC 39 Y NIIF 7	Instrumentos Financieros	1 de Enero 2020
NIIF 17	Contratos de seguros	1 de Enero 2021
NIIF 10	Estados financieros consolidados	Por determinar

Utilidad por acción

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad o pérdida neta del año atribuible a las acciones ordinarias para el número promedio ponderado de acciones ordinarias en circulación durante el año. La Compañía determina dicho cálculo de manera retrospectiva considerando el incremento del número de acciones en circulación.





ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS

INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

La preparación de los presentes estados financieros de acuerdo con NIIF requiere que la Administración de la Compañía utilice ciertos estimados contables críticos y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, con el objeto de definir la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y su aplicación en las políticas contables de la Compañía. Las estimaciones y supuestos utilizados están basados en el mejor conocimiento por parte de la Administración de los hechos actuales, sin embargo, los resultados finales podrían variar en relación con los estimados originales debido a la ocurrencia de eventos futuros.

(Véase página siguiente)





Investeam S.A.

INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

Notas a los Estados Financieros

A 31 de Diciembre del 2019

(En Us Dólares)

4.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Un resumen de efectivo hasta su vencimiento es como sigue:

Balance	31 de Diciembre del 2019	31 de Diciembre del 2018
Caja	1,052	130,440
Banco Locales	1,033,336	848,138
Inversión Local	1,010,920	-
Total	2,095,308	978,578

Dentro de la cuenta caja constan los fondos de caja chica por el valor de \$ 1,350 .

5.- ACTIVOS FINANCIEROS

Los activos financieros mantenidos hasta su vencimiento es como sigue:

Balance	31 de Diciembre del 2019	31 de Diciembre del 2018
Cuenta por cobrar clientes	269,546	645,048
Cuenta por cobrar clientes concesiones	78,760	27,856
Cheques posfechados	58,116	2,492
Prestamos a empleados	4,985	11,822
Anticipo a beneficios sociales	-	2,000
Otras cuentas por cobrar	154,236	2,000
(-) Deterioro Cuentas por Cobrar	11,654	-
Total	513,993	729,168

6.- INVENTARIOS

A continuación un desglose de la composición del inventario :

Balance	31 de Diciembre del 2019	31 de Diciembre del 2018
Obras en ejecución - Terrenos	6,762,475	4,813,521
Urb. Romareda - Riada - Condominio	152,658	225,551
Nexus 1 y 2	3,318,811	4,380,173
Romería Plaza	118,806	207,797
Los Prados	3,172,200	-
Obras en construcción	4,722,028	4,293,297
Urb. Romareda	-	194,731
Riada	401,968	73,108
Condominio	448,029	492,499
Nexus 1	3,886,351	2,586,159
Nexus 2	224,389	442,860
Romería Plaza	318,799	503,941
Los Prados	246,427	-
Obras terminadas	1,028,121	1,273,464
Urb. Romareda	-	98,216
Riada	246,013	115,384



Condominio

INVESTEAM

CREYENDO CREANDO CRECIENDO

782,108

1,059,864

782,108

1,059,864

7.-SERVICIOS Y PAGOS ANTICIPADOS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo y se incluye el detalle de los rubros más importante

	2018	2019
Seguros anticipados	25,773	10,773
Anticipo a proveedores	269,175	652,361
Otros anticipos entregados	827	2,827
Total	295,775	665,961

Saldo de seguros :

\$ 25,773.- Seguros contratados en el periodo, los que serán devengados hasta junio del 2019.

Saldo de anticipo a proveedores :

\$ 147,709.- Valores entregados a Summa Proyectos C.A. por contratos de construcción para las obras de Nexus, Romería Plaza y Los Prados.

\$ 50,000.- Valores entregados a Concretos Roca C.A. por contratos de obra, suministro de adoquines.

\$ 57,193.- Valores entregados a Ambiacorp S.A. por contrato de movimiento de tierra en obra Los Prados.

8.-ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

	2018	2019
Crédito Tributario	80,896	2,606
Total	80,896	2,606

9.-OTROS ACTIVOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

	2018	2019
Depósitos en garantías	-	418,089
Total	-	418,089

10.- PROPIEDAD PLANTA Y EQUIPO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

	2018	2019
Edificaciones	655,271	655,271
Equipos de Oficina	42,471	42,471
Muebles y Enseres	66,324	66,324
Equipos Electrónicos	92,349	88,807
Equipos de Comunicación	1,030	1,030
Instalaciones	265,191	263,885
(-)Depreciación de propiedad, planta y equipo	-	434,573
Total	1,055,636	578,415



11.- PROPIEDADES DE INVERSION

INVESTEAM

CREYENDO CREANDO CRECIENDO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Detalle	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Edificios	3,435,648	3,397,637
Plaza Comercial Romería Plaza	3,435,648	3,397,637
Terrenos	837,490	3,006,577
Terreno Vía Salitre lote 9-32	-	1,194,577
Terreno Vía Salitre lote 23	-	289,352
Terreno Vía Salitre lote 25	-	318,120
Terreno Vía Salitre lote 24	-	382,239
Plaza Comercial Romería Plaza	837,490	822,290
Revalorización de Terrenos	-	987,912
Terreno Vía Salitre lote 9-32	-	340,823
Terreno Vía Salitre lote 23	-	256,248
Terreno Vía Salitre lote 24	-	163,361
Terreno Vía Salitre lote 25	-	227,480

12.- ACTIVO INTANGIBLE

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Detalle	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Software	95,978	91,498
(-) Amortización	67,114	45,691

13.- ACTIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

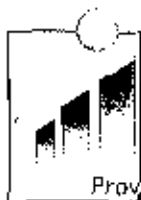
Detalle	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Activo por impuesto diferido	12,808	42,622

Representa el impuesto calculado con la tarifa del 25% por las provisiones según estudio de actuaria y deterioro de cartera siendo estos valores recuperados en periodos futuros.

14.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A CORTO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Detalle	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
Proveedores	1,801,458	3,023,263
Acreedores Varios	1,999,271	2,617,925
Intereses	80,305	64,023
Accionistas	668,356	720,947
Garantías	171,679	168,959
Otras cuentas por pagar	110,571	-



INVESTEAM
CREVENDO CREANDO CRECIENDO

Proveedores.- Corresponde a bienes y servicios contratados durante este periodo, la cancelación se la realiza entre 30 y 120 días plazo.

Acreedores varios.- Representan préstamos para capital de trabajo que generan intereses desde el 5% al 10 % casi todos se recapitalizan, los intereses de este pasivo serán liquidados al vencimiento del mismo.

Accionistas.- Se transfieren los saldos de la cuenta accionistas a largo plazo a la cuenta accionista a corto plazo, Sisbrocorp Cía. Ltda por un valor de \$ 217,917, Ing. Luis Córdova por un valor de \$ 450,438.

15.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Detalle	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Préstamos bancarios	3,019,020	4,101,533
Banco de Pichincha	1,939,100	3,056,992
Banco Internacional	-	21,581
Banco Guayaquil	549,490	725,898
Banco Bolivariano	204,585	297,062
Banco Produbanco	325,845	-
Sobregiros bancarios	10,566	312,315
Banco Bolivariano	-	312,315
Banco Produbanco	9,047.89	-
Banco Guayaquil - Romería	1,519	-
Tarjetas de crédito	107,857	82,918
Banco de Pichincha	9,034	1,770
Banco Pacifico	98,823	81,148
Total	3,126,886	4,785,666

16.- OTRAS PROVISIONES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Detalle	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Sueldos por pagar	-	260
Liquidación de Haberes	-	9,504
Descuentos varios	6,347	440
Total	6,347	9,764

17.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Detalle	31 de diciembre de 2010	31 de diciembre de 2009
Con la Administración tributaria	262,184	182,915
Con el Iess	9,936	16,010
Con Municipios	6,524	-



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

Con súper de Compañías

Beneficios a empleados de ley

Dividendos

20,021

91,554

161,818

119,129

196,611

El saldo al 30 de noviembre con la administración tributaria corresponde a Retenciones en la Fuente, Retenciones de Iva desde Enero a Noviembre y cuotas del Anticipo Impuesto a la Renta año 2019 que se encuentran en convenios de pagos.

18.- ANTICIPO CLIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Descripción	Moneda Nacional	Dólares
Anticipo Clientes		
Clientes Urbanización "La Romareda"	138,927	286,725
Fondo Común Urbanización "La Romareda"	72,500	7,089
Garantía Urbanización "La Romareda"	70,797	77,300
Condominio "La Romareda"	4,600	90,816
Garantía Condominio "La Romareda"	1,400	4,200
Fondo Común Condominio "La Romareda"	287,686	600
Clientes La Riada	1,200	456,991
Fondo Común La Riada	3,200	1,200
Garantía La Riada	79,190	4,200
Clientes Romería Plaza	2,669	208,486
Garantía Romería Plaza	960,831	15,051
Fondo Común Romería Plaza	-	100
Cliente Nexus	8,700	1,263,999
Garantía Nexus	1,647,616	5,100
Total	2,049,043	2,940,278

19.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

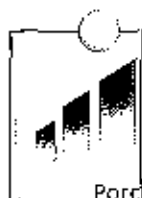
Descripción	Moneda Nacional	Dólares
Accionistas	200,000	-
Intereses	12,667	200,000
Total	200,000	200,000

Accionistas.- Saldo por pagar al Ing. Luis Córdova a 2 años con un interés del 7%

20.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Descripción	Moneda Nacional	Dólares
Prestamos Bancarios		
Banco Guayaquil	542,080	705,415
Total	542,080	705,415



INVESTTEAM
2016
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

Porción a largo plazo por el valor de \$ 542,080 correspondiente al préstamo para el desarrollo del proyecto Romería Plaza con tasa de interés del 9.33% anual a 48 meses a partir de diciembre del 2016.

21.- OBLIGACIONES CON BOLSA DE VALORES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2015	Saldo al 31 de diciembre 2016
Emisión de Obligaciones	3,200,000	3,200,000

Emisión de obligaciones a largo plazo con una tasa de interés del 8% a 1440 días la clase A y a 1,880 días clase B.

22.-PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2015	Saldo al 31 de diciembre 2016
Provisión por desahucio	22,682	23,530
Provisión para jubilación patronal	65,567	67,442

23.- PASIVO DIFERIDO

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2015	Saldo al 31 de diciembre 2016
Ingresos diferidos	61,226	66,317
Pasivos por impuestos diferidos	438,383	535,760

Ingresos diferidos.- Valor inicial de la concesión cancelado por siete clientes, este ingreso se deberá ir reconociendo en un periodo de 60 meses a medida que se cumpla el servicio y normas vigentes.

Pasivo diferido.- Calculado sobre la disminución e incremento como resultado de los avalúos realizado a terrenos de años anteriores. De acuerdo a las normas contables vigentes del pasivo por impuesto diferido deberá liquidarse a medida que el bien inmueble sea vendido. La provisión de este impuesto

24.- OTROS PASIVOS NO CORRIENTES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2015	Saldo al 31 de diciembre 2016
Otros pasivos no corrientes - canjes	813,950	1,379,438

Se encuentra provisionado la cuenta relacionada Summa Proyecto C.A. por concepto de canje las mismas que no generan Intereses, ni tiene fecha específica de vencimiento.

25.- CAPITAL

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo:

Descripción	Saldo al 31 de diciembre 2015	Saldo al 31 de diciembre 2016
Sisbrocorp Cía. Ltda.	68,250	68,250
Ing. Luis Córdova	231,750	231,750



INVESTEAM
CREYENDO CREANDO CRECIENDO

26.- RESERVAS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Partida	Saldo al 31 de diciembre 2016	Saldo al 31 de diciembre 2017
Reserva legal	150,000	150,000
Reserva facultativa	1,464,470	1,464,470
Total	1,614,470	1,614,470

En el año 2017 la junta general de accionistas decide aumentar la reserva facultativa por \$ 1,396,678 protegiendo al capital ante eventuales pérdidas .

27.- OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Partida	Saldo al 31 de diciembre 2016	Saldo al 31 de diciembre 2017
Otros resultados integrales	18,739	21,320
Total	18,739	21,320

Ganancia actuarial en jubilación patronal y en bonificación por desahucio, considerándose estas como un valor de ajuste entre lo presupuestado y lo real debido a cambios en los parámetros demográficos y salariales .

28.-RESULTADOS ACUMULADOS

Al 31 de diciembre encontramos el siguiente saldo :

Partida	Saldo al 31 de diciembre 2016	Saldo al 31 de diciembre 2017
Ganancias acumuladas	6,788,577	6,284,216
(-) Perdidas acumuladas	3,811,611	3,811,611
Resultados acumulados adopción NIIF	341,574	341,574
Total	3,318,540	2,814,179

29.- RESULTADO DEL EJERCICIO

Al 31 de diciembre contamos con una utilidad de \$ 391,124, representado por ingresos acumulados de \$ 8,056,837 menos los costos y gastos por el valor de \$ 7,657,712

Elaborado por:

Cpa. Jessica Aspiazu

Contador