

**SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA
SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Estados Financieros
por los años terminados
al 31 de diciembre del 2019 y 2018
con Informe de los auditores independientes**

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

ACTIVOS	Nota	Reexpresado (*)	
		Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Activos corrientes			
Efectivo y equivalentes	7	24.458	1.371
Deudores comerciales	8	118.947	263.994
Cuentas por cobrar relacionadas	27	154.503	117.799
Inventarios	9	597.506	786.989
Activos por impuestos corrientes	15	75.156	33.768
Anticipo proveedores		9.925	110
Total Activos corrientes		980.495	1.204.031
Activos no corrientes			
Propiedades y equipos	11	2.719	1.659
Propiedades de inversión	12	6.834.563	6.737.937
Cuentas por cobrar relacionadas	27	93.134	-
Otros activos financieros	10	136.405	138.388
Activos por impuestos diferidos	15	1.479	1.355
Total activos no corrientes		7.068.300	6.879.339
Total activos		8.048.795	8.083.370

(*) Ver Nota 6

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. – Contadores

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

ESTADO DE SITUACION FINANCIERA

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

PASIVOS	Nota	Reexpresados (*)	
		Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	13	29.625	2.189
Acreedores comerciales	14	35.820	240.703
Anticipo de clientes	17	303.497	377.051
Cuentas por pagar relacionadas	27	135.959	299.146
Pasivos por impuestos corrientes	15	96.267	41.185
Obligaciones laborales	16	67.444	25.407
Total pasivos corrientes		668.612	985.681
Pasivos no corrientes			
Beneficios definidos a empleados	18	6.765	6.431
Total pasivos no corrientes		6.765	6.431
Total pasivos		675.377	992.112
PATRIMONIO (Véase Estado Adjunto)			
Capital social	19	2.000	2.000
Reservas	20	66.736	66.736
Otros resultados integrales	21	1.130	-
Resultados acumulados	22	7.303.552	7.022.522
Total patrimonio		7.373.418	7.091.258
Total pasivos y patrimonio		8.048.795	8.083.370

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. - Contadores

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**
(Expresado en dólares estadounidenses)

		Reexpresados (*)	
	Nota:	Al 31 de diciembre del 2019	Al 31 de diciembre del 2018
INGRESOS			
Ingresos ordinarios	23	808.668	523.897
Costo de venta	25	(338.955)	(366.078)
Utilidad bruta		469.713	157.819
Gastos administrativos y de ventas	24	(371.764)	(205.462)
Utilidad operacional		97.949	(47.643)
Movimiento Financiero (neto)	26	37.107	100.894
Otros ingresos	24	238.132	68.830
Utilidad antes de Impuesto a la renta		373.188	122.081
Impuesto a la renta	15	(91.603)	(36.133)
Utilidad neta del año		281.585	85.948
OTROS RESULTADOS INTEGRALES			
<i>Partidas que no serán reclasificadas en el futuro:</i>	21	575	555
Utilidad (Pérdida) neta integral		282.160	86.503
Ganancia (Pérdida) por participación		141,08	43,25

(*) Ver Nota 6

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. - Contadores

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Capital social	Reservas	Reserva por valuación	Otros resultados integrales	Resultados acumulados		Total patrimonio neto
					Resultados acumulados	Resultado del periodo	
Saldo al 1 de enero del 2018	2.000	66.736	-	-	3.181.481	96.676	3.346.893
Transferencia del resultado período anterior	-	-	-	-	96.676	(96.676)	-
Ajuste NIIF 9	-	-	-	-	(92.464)	-	(92.464)
Superávit por revaluación de propiedades	-	-	3.125.157	-	230.239	-	3.355.396
Corrección de errores (*)	-	-	395.485	-	-	-	395.485
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	85.949	85.949
Saldo al 31 de diciembre del 2018	2.000	66.736	3.520.642	-	3.415.932	85.949	7.091.259
Transferencia del resultado período anterior	-	-	-	-	85.949	(85.949)	-
Corrección de errores (*)	-	-	(3.520.642)	555	3.520.086	-	(1)
Utilidad neta del período	-	-	-	-	-	281.585	281.585
Otros resultados integrales	-	-	-	575	-	-	575
Saldo al 31 de diciembre del 2019	2.000	66.736	-	1.130	7.021.967	281.585	7.373.418

(*) Ver Nota 6

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. – Contadores

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Nota	2019	2018 (*)
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Utilidad integral del año		282.160	86.503
Mas cargos (menos créditos) a resultados que no representan movimiento de efectivo:			
Depreciación de activos fijos	11	517	1.504
Provisión jubilación patronal	18	909	829
Otros resultados integrales		(575)	(555)
Impuesto a la renta corriente	15	91.728	36.133
Impuesto a la renta diferido		(125)	-
Utilidad en venta de Propiedades de inversión	24	(12.000)	(1.561)
Ingresos por facturar	23	(37.151)	-
Participación trabajadores		65.857	21.544
Ajuste activos financieros		1.983	(21.045)
Provisión deterioro de cuentas por cobrar		61.525	-
Ajuste neto Propiedades de inversión		39.469	-
(Ganancia) pérdida en medición Propiedades de inversión	24	(71.373)	35.144
Ingresos depósitos clientes no identificados y otros		(46.647)	-
Otros ajustes	17	515	41
		376.792	158.537
Cambios en activos y pasivos			
Disminución en cuentas por cobrar no relacionadas		100.579	10.894
Disminución (Aumento) de inventarios		118.090	(611.652)
Disminución en servicios y otros pagos anticipados		-	1.447
Disminución en beneficios a los empleados por pagar		(2.385)	(25.237)
Disminución en cuentas por cobrar relacionadas		(129.391)	193.439
Incremento en activos por impuestos corrientes		(69.703)	(4.889)
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar no relacionados		(182.604)	38.213
(Disminución) Incremento en cuentas por pagar relacionados		(29.230)	264.567
incremento en pasivos por impuestos corrientes		(82)	(31.880)
Disminución en anticipo clientes		(34.673)	(84.905)
		147.393	(91.466)
Efectivo provisto (utilizado) de las operaciones			
Flujo de efectivo de las actividades de inversión:			
Efectivo recibido por venta de propiedad, planta y equipo		-	10.600
Adiciones de activos fijos		(1.578)	56.000
Compra de propiedades de inversión		-	(56.000)
		(1.578)	10.600
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de inversión			
Flujo de efectivo de las actividades de financiamiento:			
Efectivo recibido de obligaciones financieras		27.437	2.187
Efectivo pagado a partes relacionadas		(125.399)	-
Dividendos pagados		(24.766)	-
		(122.728)	2.187
Efectivo neto (utilizado en) provisto por las actividades de financiamiento			
Disminución neto de efectivo y equivalente de efectivo		23.087	(78.679)
Efectivo y equivalente de efectivo al inicio del año		1.371	80.050
		24.458	1.371

(*) Ver Nota 6

Las notas explicativas anexas son parte integrante de los estados financieros.



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. – Contadores

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Responsabilidad de las notas a los estados financieros

La información contenida en los estados financieros adjuntos es responsabilidad de la Administración de la Compañía. Las notas explicativas que se presentan a continuación contienen un resumen de las políticas contables significativas utilizadas por la Administración de la Compañía en la elaboración de los estados financieros adjuntos e información adicional relevante.

El domicilio principal de la Compañía es en la calle San Francisco N39 – 145 y Avda. América, norte de la ciudad de Quito – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

Savir Inmobiliaria Mercantil Constructora Sociedad Anónima, fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 3 de octubre del 1989 e inscrita en el Registro Mercantil el 2 de marzo de 1990. Su domicilio es la ciudad de Quito, Provincia de Pichincha.

1.3 Objeto social

El objeto social es la compra-venta de bienes inmuebles, su administración, arrendamiento y subarrendamiento; la construcción de casas, edificios, bodegas, departamentos y más edificaciones; la lotización, edificación y urbanización de terrenos.

1.4 Transacciones significativas

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía se dedicó principalmente a la promoción y comercialización del proyecto inmobiliario denominado Conjunto Residencial Málaga, ubicado en el sector Collas, Parroquia Calderón de la ciudad de Quito.

<u>Proyecto inmobiliario</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Número de unidades habitacionales vendidas	5	9
Ingresos por ventas		
Conjunto residencial Málaga	(1) 225.554	373.300
	225.554	373.300
Costo de inmuebles vendidos		
Conjunto residencial Málaga	(1) 118.090	164.243
	118.090	164.243
Utilidad bruta en ventas	107.464	209.057

(1) El conjunto residencial consta de 7 bloques de 3 pisos cada uno, cuenta con casa comunal, estacionamiento de visitas, área de juegos infantiles y cancha deportiva. La inscripción de la declaratoria de propiedad horizontal fue en el año 2007.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

1.5 Unidad de análisis financiero

Las transacciones efectuadas por la Compañía relacionadas con la actividad inmobiliaria se encuentran sujetas a las Normas para la Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros. De conformidad con el Artículo 19 del Reglamento a la Ley de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos vigente, la Compañía se encuentra obligada a reportar y remitir a la Unidad de Análisis Financiero, los siguientes reportes:

- a) Reporte de operaciones o transacciones económicas inusuales e injustificadas (ROII), en el término establecido en el artículo 4 letra d) de la Ley (4 días contados a partir de la fecha en que el comité de cumplimiento de la institución correspondiente tenga conocimiento de tales operaciones o transacciones). Para el efecto, se adjuntará todos los sustentos del caso debidamente suscritos por el oficial de cumplimiento.
- b) Reporte de operaciones y transacciones individuales cuya cuantía sea igual o superior a diez mil dólares de los Estados Unidos de América o su equivalente en otras monedas; así como las operaciones y transacciones múltiples que, en conjunto, sean iguales o superiores a dicho valor, cuando sean realizadas en beneficio de una misma persona y dentro de un período de treinta (30) días (RESU). El término para el cumplimiento de esta obligación de reporte se encuentra fijado en el artículo 4 letra c) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).
- c) Reporte de sus propias operaciones nacionales e internacionales que superen el umbral legal, conforme lo establece el artículo 4 letra e) de la Ley (15 días posteriores al fin de cada mes).

Las operaciones y transacciones antes señaladas que se realicen con jurisdicciones consideradas como paraísos fiscales por el la República del Ecuador deberán ser reportadas obligatoriamente conforme lo determina la Ley.

A criterio de la Administración de la Compañía, durante el año 2019, se han entregado los reportes requeridos por la Unidad de Análisis Financiero de forma oportuna, por lo tanto, considera que se ha dado adecuado cumplimiento a estas obligaciones y a los procedimientos y controles internos implementados que constan en el Manual sobre Mecanismos para Control y Prevención al Lavado de Activos.

1.6 Situación económica del país

En el año 2019 el precio internacional del petróleo se mantuvo en los promedios de los últimos dos años y la balanza comercial no petrolera continúa generando déficit; la deuda pública, interna y externa, se ha incrementado y persiste en este año un déficit fiscal importante. Las protestas y paralizaciones producidas en el mes de octubre produjeron impactos negativos en las operaciones de muchas empresas privadas y públicas y en consecuencia en la economía del país.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las principales acciones que el Gobierno ha implementado para enfrentar esta situación, han sido: la priorización de la inversión y gasto público; incremento de la inversión extranjera a través de alianzas público-privadas con beneficios tributarios; financiamiento del déficit fiscal mediante la emisión de bonos del Estado, a través de organismos internacionales (Fondo Monetario Internacional) y gobiernos extranjeros (China); reformas tributarias y focalización de subsidios; entre otras medidas.

La Administración de la Compañía considera que, a la fecha de este reporte, la situación del país no ha originado efectos significativos en sus operaciones. Sin embargo, la Administración de la Compañía ha adoptado las siguientes medidas que le permitirán afrontar la situación antes indicada y continuar operando normalmente:

- Plan de atracción de clientes mediante la contratación de servicios publicitarios, contratación de servicios especializados de administración de inmuebles y mantenimiento de los locales en disposición de venta.
- Mantener un estricto control de costos y gastos.
- Apoyo entre partes y entidades relacionadas.

Durante los años 2019 y 2018, bajo el esquema de dolarización, los precios de los bienes y servicios locales han mantenido un proceso de ajustes, lo cual determinó un índice de inflación del (0,07%) y 0.27%, aproximadamente para éstos años, respectivamente.

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas por la Administración en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido aplicadas de manera uniforme a todos los años que se presentan en estos estados financieros.

2.1 Bases de preparación de estados financieros

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2019 y 2018, y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en dichas fechas, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas e información adicional relevante.

Los estados financieros adjuntos fueron elaborados de acuerdo con la versión completa de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitidas y traducidas oficialmente al idioma castellano por el IASB, de acuerdo con las disposiciones emitidas por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Dichos estados financieros muestran la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas Normas Internacionales y su aplicación de manera uniforme a los periodos contables que se presentan.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La preparación de los estados financieros de acuerdo con la última versión vigente de las NIIF requiere que la Administración: i) ejerza su juicio en el proceso de selección y aplicación de las políticas contables de la Compañía, y, ii) realice estimaciones importantes en la medición de los diferentes rubros incluidos en dichos estados financieros. La Nota 3 revela las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros adjuntos. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

2.2 Valuación de las partidas incluidas en los estados financieros

Las partidas incluidas en los estados financieros adjuntos fueron medidas al costo o a su valor razonable, tal como se describe en las políticas contables mencionadas más adelante. El valor razonable puede ser requerido o permitido por una NIIF para la medición de partidas y/o efectuar revelaciones en las notas de los estados financieros.

El costo histórico de una partida está basado en el valor razonable de la contraprestación pagada en la adquisición de un activo o en el valor razonable de la contraprestación recibida al asumir un pasivo. Por el contrario, el valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de medición.

El valor razonable de una partida puede ser obtenido de datos observables o estimado utilizando otras técnicas de valoración. Las técnicas para estimar el valor razonable utilizan “datos de entrada” que se clasifican en:

- Datos de entrada de nivel 1: Si corresponden a precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos en los que la entidad puede acceder a la fecha de medición.
- Datos de entrada de nivel 2: Si son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 y corresponden a datos observables para el activo o pasivo, directa o indirectamente.
- Datos de entrada de nivel 3: Si corresponden a datos que no son observables para el activo o pasivo.

La determinación del valor razonable de una partida incluida en los estados financieros requiere que la Administración de la Compañía maximice el uso de datos de entrada observables relevantes y minimiza el uso de datos de entrada no observables.

2.3 Cambios en las políticas contables

2.3.1 Aplicación inicial de nuevas normas, modificaciones e interpretaciones:

A continuación, un resumen de las nuevas normas, modificaciones e interpretaciones de las NIIF que fueron aplicadas por primera vez en la emisión de los estados financieros adjuntos.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Norma</u>	<u>Fecha de emisión</u>	<u>Tipo de cambio</u>	<u>Fecha de aplicación inicial obligatoria:</u>
NIIF-16:	Enero del 2016	Arrendamientos	1 de enero del 2019
CNIIF-23:	Junio del 2017	La incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias	1 de enero del 2019
NIIF-9:	Octubre del 2017	Características de cancelación anticipada con compensación negativa	1 de enero del 2019
NIC-28:	Octubre del 2017	Medición de las participaciones de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1 de enero del 2019
NIC-19:	Febrero del 2018	Reconocimiento de una modificación, reducción o liquidación del plan	1 de enero del 2019
Mejoras anuales del ciclo: 2015 -2017	Diciembre del 2017	1) Guías para la aplicación del método de adquisición a tipos particulares de combinaciones de negocios, 2) Contabilización de adquisiciones de participaciones en operaciones conjuntas, 3) Reconocimiento de impuestos corrientes y diferidos sobre dividendos, y, 4) Costos por préstamos susceptibles de capitalizar	1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019 1 de enero del 2019

Excepto por lo mencionado en el literal a) siguiente, la Administración de la Compañía informa que no existieron efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones

a) NIIF-16: Arrendamientos.

En enero del 2016 se emitió la “NIIF-16: Arrendamientos”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamientos, así como incluye lineamientos detallados para poder analizar situaciones específicas. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en la “NIC-17: Arrendamientos” y las interpretaciones respectivas. Adicionalmente, informamos que se permite la aplicación anticipada de esta norma siempre y cuando la Compañía haya implementado o se encuentre en proceso de implementación de la “NIIF-15: Ingresos procedentes de contratos con los clientes”.

El objetivo de la norma es asegurar que los arrendatarios y arrendadores proporcionen información relevante de una manera que represente fielmente los efectos económicos derivados de los contratos de arrendamiento con la intención de que los usuarios de los estados financieros puedan evaluar dichos efectos sobre la situación financiera, el rendimiento de sus operaciones y los flujos de efectivo de la entidad.

Requerimientos para arrendatarios:

La “NIIF-16: Arrendamientos” requiere el reconocimiento y medición de los contratos de arrendamiento aplicando el modelo de “derecho de uso”. De acuerdo con este modelo, los arrendatarios reconocerán, en el estado de situación financiera, un activo por el derecho de uso y un pasivo por arrendamiento derivados de los contratos de arrendamiento.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El activo por derecho de uso se mide inicialmente al costo conformado por: i) el valor del reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento, ii) los pagos anticipados de arrendamiento menos los incentivos recibidos, iii) los costos directos iniciales incurridos como consecuencia de negociar y acordar un contrato de arrendamiento, y, iv) una estimación de los costos de desmantelamiento el activo subyacente. El reconocimiento inicial del pasivo por arrendamiento será el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato.

Con posterioridad al reconocimiento inicial, el activo por derecho de uso puede medirse aplicando el modelo de costo o el modelo de valor razonable. Al aplicar el modelo de costo, el activo por derecho de uso será depreciado durante su vida útil y sujeto a una revisión anual para determinar posibles pérdidas por deterioro. Al aplicar el modelo de valor razonable, el activo por derecho de uso será medido de acuerdo con la naturaleza del activo arrendado y los requerimientos establecidos en la “NIC-40: Propiedades de inversión”, o la “NIC-16: Propiedades, planta y equipo”. Los resultados del periodo que se informa incluirán los gastos financieros derivados de los pasivos por arrendamiento con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

Un arrendatario puede optar por no aplicar las políticas mencionadas en los párrafos anteriores en los siguientes casos: i) para contratos de arrendamiento a corto plazo y, ii) para contratos de arrendamiento cuyo activo subyacente es de bajo valor. En estos casos, el arrendatario reconocerá únicamente un gasto por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento.

Requerimientos para arrendadores:

Los arrendadores clasificarán los contratos de arrendamiento como operativos o financieros. Un contrato de arrendamiento se clasifica como financiero si transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente. Un contrato de arrendamiento se clasifica como operativo si no transfiere sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo subyacente.

Los contratos de arrendamiento clasificados como financieros se reconocen en el estado de situación financiera como una cuenta por cobrar por un importe igual a la inversión neta en el arrendamiento que comprenden los siguientes pagos por el derecho de uso del activo subyacente: i) el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes menos los incentivos de arrendamiento por pagar, ii) los pagos de arrendamiento variables, iii) los pagos por garantías proporcionadas por el arrendador al arrendatario, iv) el precio para ejercer la opción de compra en caso de existir certeza razonable de que se efectúe, y, v) los pagos de penalidades por terminación de contrato.

Los resultados del periodo que se informa incluirán: i) un ingreso equivalente al valor del activo subyacente, o, si es inferior, el valor presente de los pagos de arrendamiento establecidos por las partes en el contrato, ii) el costo o valor en libros del activo subyacente menos el valor presente del valor residual no garantizado, iii) la utilidad o pérdida derivada del contrato de arrendamiento clasificado como financiero. Los ingresos financieros derivados de las cuentas por cobrar serán registrados con base en el método de la tasa de interés efectiva durante el plazo del contrato de arrendamiento.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los arrendadores que mantengan contratos de arrendamiento operativo reconocerán en los resultados del periodo que se informa: i) un ingreso por arrendamiento durante el plazo establecido por las partes en el contrato de arrendamiento, y ii) la depreciación de los activos arrendados.

Efectos provenientes de la aplicación inicial de NIIF-16

La Administración de la Compañía informa que luego de terminar el proceso de implementación de la “NIIF-16: Arrendamientos” concluyó lo siguiente:

- **Como arrendataria:** No existieron efectos provenientes de la aplicación inicial de esta nueva norma
- **Como arrendadora:** Las notas a los estados financieros adjuntos incluyen las revelaciones requeridas en la nueva norma.

b) CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias.

En junio del 2017 se emitió la “CNIIF-13: Incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias” que aclara cómo aplicar los requerimientos de reconocimiento y medición de la “NIC-12: Impuesto a las ganancias” cuando existe incertidumbre frente a los tratamientos del impuesto a las ganancias. Establece que una entidad determinará si considera cada tratamiento impositivo incierto por separado o en conjunto con otro u otros tratamientos impositivos inciertos sobre la base del enfoque que mejor prediga la resolución de la incertidumbre. Adicionalmente, establece que una entidad considerará si es probable que la autoridad fiscal acepte un tratamiento impositivo incierto y reflejará el resultado de dicha evaluación en la determinación de la ganancia fiscal (pérdida fiscal), las bases fiscales, pérdidas fiscales no utilizadas, créditos fiscales no utilizados y tasas fiscales.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de esta interpretación no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

c) Modificaciones a la “NIF-9: Instrumentos financieros” – Características de prepago con compensación negativa

En octubre del 2017 se emitió las modificaciones a la “NIIF-9: Instrumentos financieros” que aclaran que con el propósito de evaluar si una característica de prepago cumple la condición de solo pagos del principal e intereses, la parte que ejerce la opción puede pagar o recibir una compensación razonable por el prepago cualquiera que sea la razón para el pago adelantado. En otras palabras, las características de prepago con compensación negativa no fallan automáticamente la evaluación de solo pagos del principal e intereses.

Existen disposiciones específicas de transición dependiendo de cuando las modificaciones se aplican en primer lugar, con respecto a la aplicación inicial de la NIIF-9.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

d) Modificaciones a la “NIC-28: Inversiones en asociadas” - participaciones a largo plazo en entidades asociadas y negocios conjuntos

La modificación aclara que la “NIIF-9: Instrumentos financieros”, incluyendo sus requerimientos de deterioro, se aplican a las participaciones a largo plazo. Adicionalmente, al aplicar la NIIF-9 a las participaciones a largo plazo, una entidad no tiene en cuenta los ajustes a su valor contable requerido por la “NIC-28: Inversiones en asociadas” (es decir, un ajuste al importe en libros de las participaciones a largo plazo derivadas de la asignación de las pérdidas de la entidad o evaluación de deterioro de acuerdo con la NIC-28).

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

e) Modificaciones a la “NIC-19: Beneficios a los empleados” - Modificación, reducción o liquidación de planes de beneficios de empleados

Las enmiendas aclaran que el costo de servicio pasado (o de la ganancia o pérdida por la liquidación) se calcula mediante la medición del pasivo (activo) por beneficios definidos utilizando supuestos actualizados y comparando los beneficios ofrecidos y activos del plan antes y después de la modificación del plan (o reducción o liquidación), pero ignorando el efecto del techo de activo (que pueden surgir cuando el plan de beneficio definido está en una posición excedente). “NIC-19: Beneficios a los empleados” ahora aclara que el cambio en el efecto del techo de activo que puede resultar de la modificación del plan (o reducción o liquidación) se determina en una segunda etapa y se reconoce en la manera normal en otro resultado integral.

Los párrafos que se refieren a la medición del costo de servicio actual y el interés neto sobre el pasivo por beneficios definidos neto (activo) también se han modificado. La Compañía ahora está requerida a utilizar supuestos actualizados de esta nueva medición para determinar el costo de servicio actual y de interés neto durante el resto del período de información después cambio en el plan.

En el caso de los intereses netos, las enmiendas dejan claro que, para períodos posteriores a la modificación del plan, el interés neto se calcula multiplicando el pasivo (activo) por beneficios definidos netos según lo establecido en la NIC-19, con la tasa de descuento utilizada en la nueva medición (teniendo también en cuenta el efecto de las contribuciones y pagos de beneficios sobre el pasivo (activo) neto por beneficios definidos).

Las modificaciones se aplican de forma prospectiva. Sólo se aplican a las modificaciones, reducciones o liquidaciones de planes, que ocurren en o después del inicio del período anual en el que se aplican primero las modificaciones a la NIC-19.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

f) Mejoras anuales a las NIIF Ciclo 2015 - 2017

Las mejoras anuales incluyen enmiendas a la NIIF-3, NIIF-11, NIC-12 y NIC-23, que son efectivas para la Compañía y que se detallan a continuación:

- NIIF 3 Combinación de Negocios – clarifica que una entidad debe efectuar una remediación de sus intereses previamente mantenidos en una operación conjunta cuando obtiene el control del negocio.
- NIIF-11 Acuerdos Conjuntos - clarifica que una entidad no debe efectuar la remediación de sus intereses mantenidos previamente en una operación conjunta cuando obtiene control conjunto del negocio.
- NIC-12 Impuesto a las Ganancias - clarifica que una entidad registra de la misma forma todas las consecuencias impositivas que resulten de pagos de dividendos.
- NIC-23 Costos de Financiamiento - clarifica que una entidad debe considerar como parte de los préstamos generales, cualquier préstamo originalmente efectuado para desarrollar un activo, cuando el activo está listo para el uso pretendido o su venta.

La Administración de la Compañía informa que en la aplicación inicial de estas modificaciones no existieron impactos en los estados financieros adjuntos.

2.3.2 Nuevas normas e interpretaciones publicadas.

Un resumen de las nuevas normas e interpretaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos se muestra a continuación. Estas normas e interpretaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros emitidos a partir de las fechas indicadas en el cuadro siguiente, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
Marco Conceptual	Marzo del 2018	Modificaciones a las NIIF provenientes del nuevo marco conceptual	1 de enero del 2020
NIIF-17:	Mayo del 2017	Contratos de seguros	1 de enero del 2021

La Administración de la Compañía estima que no existirán efectos significativos provenientes de la adopción inicial de estas nuevas normas, modificaciones e interpretaciones. Esta conclusión proviene de una evaluación general de los requerimientos de adopción inicial contenidos en estas nuevas normas e interpretaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que concluya el proceso de adopción inicial de los requerimientos de reconocimiento, medición y presentación incluidos en dichas normas.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

a) Marco conceptual

En marzo del 2018 se emitió un nuevo Marco Conceptual de las NIIF. Con base en este nuevo marco conceptual el IASB efectuó varias modificaciones a las Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF que estarán vigentes a partir del 1 de enero del 2020

b) NIIF-17: Contratos de seguros

En mayo del 2017 se emitió la “NIIF-17: Contratos de seguro”, que establece los principios para el reconocimiento, medición, presentación e información a revelar de los contratos de seguro emitidos. También requiere principios similares a aplicar a contratos de reaseguro mantenido y a contratos de inversión emitidos con componentes de participación discrecional. El objetivo es asegurar que las entidades proporcionen información relevante de forma que represente fielmente esos contratos. Esta norma reemplazará los requerimientos establecidos en “NIIF-4: Contratos de seguro” y se aplicará a periodos anuales que comiencen el 1 de enero del 2021. Se permite su aplicación anticipada.

2.3.3 Modificaciones a las NIIF publicadas:

A continuación, un resumen de las modificaciones de las NIIF que no han sido aplicadas en la emisión de los estados financieros adjuntos. Estas modificaciones serán de aplicación obligatoria en la elaboración de los estados financieros a partir de las fechas indicadas a continuación, a menos que, la Administración de la Compañía decida aplicarlas anticipadamente.

Norma	Fecha de emisión	Tipo de cambio	Fecha de aplicación inicial obligatoria:
NIC-1 y NIC-8:	Octubre del 2018	Definición de materialidad o importancia relativa	1 de enero del 2020
NIIF-3:	Octubre del 2018	Definición de un negocio en una combinación de negocios	1 de enero del 2020
NIIF-9, NIC-39 y NIIF-7	Septiembre del 2019	Reforma de la tasa de interés de referencia	1 de enero del 2020
NIIF-10:	Septiembre del 2014	Registro de la pérdida de control de subsidiarias.	No definida. Aplicación anticipada permitida
NIC-28:	Septiembre del 2014	Registro de las ganancias o pérdidas proveniente de las ventas o aportaciones efectuadas por un inversor a sus asociadas o negocios conjuntos	No definida. Aplicación anticipada permitida

La Administración de la Compañía informa que la aplicación inicial de estas modificaciones no tendrá efectos significativos sobre los importes reconocidos en los estados financieros adjuntos y sus revelaciones. Sin embargo, no es posible proporcionar una estimación razonable de esos efectos hasta que un examen detallado haya sido completado

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.4 Moneda funcional y moneda de preparación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

2.5 Activos financieros

Los activos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en los estados financieros como:

- **Efectivo y equivalentes de efectivo:** Muestran los activos financieros líquidos, los depósitos a la vista y las inversiones efectuadas en entidades del sistema financiero nacional que se pueden transformar rápidamente en efectivo (menos de 90 días contados desde la fecha de contratación inicial del instrumento financiero) y los sobregiros bancarios no recurrentes.
- **Deudores comerciales a corto y largo plazo:** Muestran los valores por cobrar a clientes provenientes de la prestación de servicios médicos en el curso normal de los negocios. El periodo promedio de cobro de los servicios prestados es inferior a 60 días.
- **Otras cuentas por cobrar:** Corresponden a valores pendientes de cobro de partidas no materiales
- **Inversiones en instrumentos de patrimonio:** Muestran las inversiones efectuadas por la Compañía en sociedades que no controla ni ejerce influencia significativa.

Los activos financieros se clasifican como corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses contados desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

Reconocimiento inicial: La Compañía reconoce un activo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte beneficiaria según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Las compras o ventas convencionales de activos financieros se reconocen y dan de baja, según corresponda, aplicando la contabilidad de la fecha de contratación o la contabilidad de la fecha de liquidación. La fecha de contratación es la fecha en que una entidad se compromete a comprar o vender un activo financiero. La fecha de liquidación es la fecha en que un activo financiero se entrega o recibe por una entidad.

La Administración de la Compañía no ha efectuado compras o ventas convencionales de activos financieros durante el periodo que se informa.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Baja de activos financieros: La Compañía da de baja un activo financiero cuando y solo cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, o,
- Se transfiere un activo financiero. Una entidad transfiere un activo financiero si, y solo si: i) son transferidos los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo de un activo financiero, o, ii) se retiene los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo del activo financiero, pero asume la obligación contractual de pagarlos a uno o más perceptores, dentro de un acuerdo que establezca estas condiciones. La transferencia de un activo financiero requiere que la entidad transfiera de forma sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

La Administración de la Compañía no ha efectuado transferencias de activos financieros durante el periodo que se informa.

Clasificación de activos financieros: La Compañía clasifica los activos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado, a valor razonable con cambios en otro resultado integral o a valor razonable con cambios en resultados sobre la base de los siguientes criterios:

- Son medidos al costo amortizado si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es mantener dichos activos para obtener los flujos de efectivo contractuales, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en el otro resultado integral si cumplen las dos condiciones siguientes: a) los activos financieros se conservan dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo se logra obteniendo flujos de efectivo contractuales y vendiendo activos financieros, y b) las condiciones contractuales del activo financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos del principal e intereses sobre el importe del principal pendiente,
- Son medidos a valor razonable con cambios en resultados a menos que se mida a costo amortizado o a valor razonable con cambios en el otro resultado integral. Sin embargo, una entidad puede realizar una elección irrevocable en el momento del reconocimiento inicial de presentar los cambios posteriores en el valor razonable en otro resultado integral para inversiones concretas en instrumentos de patrimonio que, en otro caso, se medirán a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un activo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron clasificados como “medidos al costo amortizado”, excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio que fueron clasificados como “medidos a valor razonable con cambios en resultados”.

Medición inicial: Excepto las cuentas por cobrar a deudores comerciales, en el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros por su valor razonable más, en el caso de un activo financiero que no se contabilice a valor razonable con cambios en resultados, los costos de la transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero. Si los activos financieros representan una transacción financiada, dichos activos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Las cuentas por cobrar a deudores comerciales se miden inicialmente por su precio de transacción de acuerdo con los requerimientos de la “NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus activos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen, es decir, al costo amortizado, al valor razonable con cambios en otro resultado integral o al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los activos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, los activos financieros de la Compañía fueron medidos al costo amortizado, excepto las inversiones en instrumentos de patrimonio que fueron medidos a valor razonable con cambios en resultados.

Deterioro de activos financieros: En cada fecha de presentación de los estados financieros, la Compañía reconocerá una provisión por pérdidas crediticias esperadas sobre un activo financiero que se mida al costo amortizado o al valor razonable con cambios en otro resultado integral. Las pérdidas crediticias son el valor presente de la diferencia entre los flujos de efectivo contractuales que deben a una entidad según el contrato y el valor presente de los flujos de efectivo que la entidad espera recibir.

La Administración de la Compañía determinó la provisión por pérdidas crediticias de todos sus activos financieros aplicando el enfoque general, excepto en el caso de las cuentas por cobrar a deudores comerciales en cuyo caso se aplicó el enfoque simplificado.

Enfoque general: En cada fecha de presentación, una entidad medirá la provisión por pérdidas de un instrumento financiero por un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, si el riesgo crediticio de ese instrumento financiero se ha incrementado de forma significativa desde su reconocimiento inicial. Si en la fecha de presentación el riesgo crediticio de un instrumento financiero no se ha incrementado de forma significativa, desde el reconocimiento inicial, una entidad medirá el valor de las pérdidas para ese instrumento financiero a un importe igual a las pérdidas crediticias esperada en los próximos 12 meses.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Entre la evidencia objetiva de que el riesgo crediticio de un instrumento financiero se ha incrementado tenemos: i) retrasos en los pagos por más de 30 días, ii) incumplimientos en la fecha de presentación, iii) incumplimientos en el momento del reconocimiento inicial iv) dificultades financieras de los clientes, v) un entorno económico desfavorable, vi), cambios observables en las condiciones económicas locales y nacionales que se relacionen con el incumplimiento en los pagos.

Enfoque simplificado: Una entidad medirá siempre la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo para las cuentas por cobrar comerciales o activos de los contratos que procedan de transacciones que están dentro del alcance de la “NIIF-15: Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes”

Una entidad reconocerá en el resultado del periodo, como una ganancia o pérdida por deterioro de valor, el importe de las pérdidas crediticias esperadas (o reversiones) en que se requiere que sea ajustada la corrección de valor por pérdidas en la fecha de presentación para reflejar el importe que se exige reconocer de acuerdo con esta Norma.

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro, excepto para las cuentas por cobrar comerciales, donde el importe en libros se reduce a través de una cuenta de activo denominada provisión por deterioro de deudores comerciales que se constituye con base en las pérdidas crediticias esperadas de un activo financiero aplicando el enfoque simplificado. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

2.6 Pasivos financieros e instrumentos de patrimonio

Los pasivos financieros son instrumentos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo ó como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual.

Los pasivos financieros identificados por la Administración de la Compañía fueron clasificados en las siguientes partidas de los estados financieros:

- **Obligaciones financieras:** Muestran los sobregiros bancarios recibidos de entidades del sistema financiero que devengan intereses a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero ecuatoriano.
- **Acreedores comerciales a corto y largo plazo:** Muestran las cuentas por pagar a proveedores de bienes y servicios utilizados durante el desempeño normal de las operaciones de la Compañía. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- **Otras cuentas por pagar:** Muestra los préstamos recibidos de partes relacionadas que devengan costos financieros explícitos a tasas similares a las vigentes en el mercado financiero nacional.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los pasivos financieros se clasifican como corrientes excepto, los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como no corrientes

Reconocimiento inicial: La Compañía reconoce un pasivo financiero en su estado de situación financiera cuando, y solo cuando, se convierte en parte obligada según las cláusulas contractuales del instrumento financiero.

Baja de pasivos financieros: La Compañía da de baja pasivos financieros únicamente cuando, y solo cuando se haya extinguido, es decir, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado

Clasificación de los pasivos financieros: La Compañía clasifica los pasivos financieros según se miden posteriormente a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

En el momento del reconocimiento inicial, la Administración de la Compañía puede designar un pasivo financiero de forma irrevocable como medido al valor razonable con cambios en resultados si haciéndolo, da lugar a información más relevante porque:

- Se elimina o reduce significativamente una incongruencia de medición o reconocimiento (asimetría contable) que surgiría al utilizar diferentes criterios para la medición de los activos o pasivos o del reconocimiento de las ganancias y pérdidas de dichas partidas medidas sobre bases diferentes, o,
- Un grupo de pasivos financieros o de activos y pasivos financieros, se gestiona y su rendimiento se evalúa según la base del valor razonable, de acuerdo con una estrategia de inversión o de gestión de riesgos documentada, y se proporciona internamente información sobre ese grupo, sobre la base del personal clave de la Administración de la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene exclusivamente pasivos financieros clasificados como “medidos al costo amortizado”.

Medición inicial: En el reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros por su valor razonable. Si los pasivos financieros representan una transacción financiada, dichos pasivos se miden al valor presente de los flujos futuros esperados descontados a una tasa de interés de mercado.

Medición posterior: Después del reconocimiento inicial, la Compañía mide sus pasivos financieros de acuerdo con la clasificación a la que pertenecen. Por lo tanto, estos pasivos son medidos al costo amortizado, o, al valor razonable con cambios en resultados.

El costo amortizado de los pasivos financieros pertenecientes a esta categoría se mide utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La medición de los pasivos financieros designados a valor razonable con cambios en resultados requiere que el importe generado por cambio en el valor razonable del pasivo financiero que sea atribuible a cambios en el riesgo de crédito del referido pasivo, se presente en otro resultado integral, a menos que, el reconocimiento de los efectos de los cambios en el riesgo de crédito del pasivo en otro resultado integral genere una asimetría contable en el resultado del período. Los cambios en el valor razonable atribuible al riesgo de crédito de un pasivo financiero no son posteriormente reclasificados al resultado del período. Las variaciones del valor razonable de estos pasivos se reconocen en los resultados del período.

Instrumentos de patrimonio: Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por el valor de los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.7 Inventarios

Los inventarios están conformados por activos en disposición de venta en el curso normal de la operación (principalmente departamentos terminados), son presentados al costo de construcción o adquisición o al valor neto realizable, el menor. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Anualmente, la Compañía realiza un análisis para medir y verificar cualquier pérdida que se genere, en base a la mejor información disponible del posible precio de venta.

2.8 Propiedad y equipos

Propiedad y equipos, en su medición inicial, son registrados al costo, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimientos menores y son registrados en resultados cuando son incurridos. En su medición posterior, los terrenos y edificios son medidos a su costo revaluado, menos su depreciación acumulada, y el importe acumulado por deterioro, según aplique.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de propiedad y equipos es calculada linealmente, basada en la vida útil estimada de los bienes.

Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedad y equipos son las siguientes:

Activo	Años
Equipos de oficina	15
Equipos de computación	3

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Las pérdidas y ganancias por la venta de algún tipo de bienes que forman parte de propiedad y equipos, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros del activo y se incluyen en el estado de resultados integrales, como otros ingresos o egresos no operacionales.

Cuando el valor en libros de un activo de propiedad y equipos, excede a su monto recuperable, este es reducido inmediatamente hasta su valor recuperable.

2.9 Activos intangibles

(a) Programas informáticos

Los costos asociados con el mantenimiento del sistema contable y otros, se reconocen como gasto a medida que se incurren. Los gastos de desarrollo directamente atribuibles al diseño y realización de pruebas de programas informáticos que sean identificables y únicos y susceptibles de ser controlados por la Compañía, se reconocen como activos intangibles. Los costos directamente atribuibles que se capitalizan como parte de los programas informáticos incluyen los gastos del personal que desarrolla dichos programas y un porcentaje adecuado de gastos generales.

(b) Licencias

Las licencias para programas informáticos adquiridas se capitalizan en función de los costos incurridos para su adquisición y para poner en condiciones de uso el programa específico. Estos costos se amortizan durante sus vidas útiles estimadas en tres años.

2.10 Deterioro de activos no financieros (propiedad, equipos y activos intangibles)

Los activos sujetos a depreciación y amortización, se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos, corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso. Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo).

En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio.

2.11 Propiedades de inversión

Se registran como propiedades de inversión, las propiedades (terrenos, edificios o una parte de ellos), mantenidas para obtener rentas o apreciación del capital o para ambos fines. Se las reconoce en los estados financieros, siempre que generen flujos de efectivo independientes de otros activos que posea la Compañía y sea probable que los beneficios económicos futuros que se encuentren asociados a estas propiedades, fluyan hacia la Compañía y su costo pueda ser medido en forma fiable.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición inicial

Se miden inicialmente a su precio de construcción o compra (costo), más cualquier desembolso directamente atribuible.

Medición posterior

Las propiedades de inversión se miden a su valor razonable y se aplica a todas las propiedades de inversión. Posterior al reconocimiento inicial, se miden a su valor razonable a partir de la tasación practicada por un perito independiente. Las pérdidas o ganancias derivadas del cambio en el valor razonable de las propiedades de inversión, se incluyen en el resultado del período en el que surjan.

Disposición de propiedades de inversión

Una propiedad de inversión se da de baja, cuando es retirada en forma permanente de uso y no se espera recibir flujos de efectivo o cuando ésta es vendida. Las ganancias o pérdidas que se generen por su disposición, se registran en resultados.

2.12 Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por Impuesto a la renta del año comprende el Impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultados integrales, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

2.13 Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula a la tasa de Impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año en que se devenga con base en el Impuesto por pagar exigible.

Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto mixto, de acuerdo a la composición societaria de cada Compañía y su domiciliación; específicamente, para los regímenes fiscales preferentes se considera el 28% y para regímenes domiciliados en Ecuador se aplicará el 25%.

Las regulaciones fiscales, exigen el pago de un “anticipo de Impuesto a la renta”, cuyo valor se calcula 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 el 0.4% de los activos.

En caso de que el Impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo calculado, este último constituye el impuesto a la renta definitivo; el contribuyente puede solicitar al Servicio de Rentas Internas una devolución del exceso, de acuerdo con la norma tributaria vigente en cada año.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó la tasa impositiva del 25% de Impuesto a la renta, de acuerdo a la normativa vigente de incentivo y estímulo de desarrollo económico, descrito en el artículo 24 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (COPCI).

2.14 Impuesto a la renta diferido

El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo basado en el balance, sobre las diferencias temporales que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros.

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiero y que se espera serán aplicables cuando el Impuesto a la Renta diferido activo se realice o el impuesto a la renta pasivo se pague.

Los Impuestos a la renta diferidos activos, sólo se reconocen en la medida que sea probable que se produzcan beneficios tributarios futuros contra los que se puedan usar las diferencias temporales.

Los saldos de Impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se compensan cuando exista el derecho legal exigible a compensar impuestos activos corrientes con impuestos pasivos corrientes y cuando los impuestos a la renta diferidos activos y pasivos se relacionen con la misma autoridad tributaria.

2.15 Otros impuestos

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está sujeta al Impuesto al Valor Agregado:

Impuesto al Valor Agregado (IVA): Este impuesto grava al valor de bienes y la prestación de servicios entregados por la Compañía a la tarifa del 12% y es calculado con base en los precios de venta. La tarifa de IVA que aplica a las personas naturales que utilizan unidades habitacionales únicamente para vivienda tienen una tarifa de IVA del 0%.

2.16 Provisiones corrientes

Se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultados de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos, para cancelar la obligación y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión de ser la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes.

2.17 Beneficios a los empleados -

(a) *Beneficios de corto plazo*

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se registran en el rubro “Beneficios sociales a empleados” en el estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

- (i) Participación de los trabajadores en las utilidades: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del Impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente. Se registra con cargo a resultados y se presenta como parte del costo de ventas, los gastos administrativos y gastos de venta, en función de la labor de la persona beneficiaria de esta participación.
- (ii) Décimo tercer y décimo cuarto sueldos: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.
- (iii) Vacaciones: Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base devengada.
- (iv) Otras provisiones: corresponde a aportes personales y aportes patronales al IESS (Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social), fondos de reserva, descuentos por préstamos a empleados.

(b) *Beneficios de largo plazo*

Provisiones de jubilación patronal y desahucio (no fondeadas): La Compañía tiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Adicionalmente, de acuerdo a las leyes vigentes, en los casos de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el veinticinco por ciento del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma Compañía o empleador, este beneficio se denomina desahucio.

La Compañía determina anualmente la provisión para jubilación patronal y desahucio con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos (resultados) del año, aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario. Proyectado y representan el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa del 7% y 6.40% anual para los años 2019 y 2018 respectivamente, equivalente a la tasa de rendimiento del mercado correspondientes a obligaciones empresariales de alta calidad del Ecuador y las emisiones de bonos del Estado ecuatoriano, la tasa pasiva referencial promedio del año 2019 y la tasa pasiva referencial para el cálculo global de la jubilación patronal 2019 (Ministerio del Trabajo).

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras. Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes, basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el período que surgen.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al cierre del año, las provisiones cubren a todos los trabajadores que han venido prestando sus servicios a la Compañía.

Las ganancias y pérdidas actuariales, que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales, se cargan en los otros resultados integrales, en el período en el que surgen. Los costos de los servicios actuales, se reconocen inmediatamente en resultados del año.

2.18 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes

Una entidad reconoce los ingresos de actividades ordinarias de forma que representen la transferencia de bienes o servicios comprometidos con los clientes a cambio de un importe que refleje la contraprestación a la cual la entidad espera tener derecho a cambio de dichos bienes o servicios.

Acuerdos comerciales identificados: La Administración de la Compañía informa que mantiene contratos con clientes que cumplen con los siguientes criterios:

- Las partes han aprobado el contenido del contrato y se comprometen a cumplir con sus respectivas obligaciones.
- La Compañía puede identificar los derechos de cada parte con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- La Compañía puede identificar las condiciones de pago con respecto a los bienes o servicios a transferir.
- El contrato tiene fundamento comercial.
- Es probable que la Compañía recaude la contraprestación a la que tendrá derecho a cambio de los bienes o servicios que se transferirán al cliente.

La Administración de la Compañía informa que todos los contratos con clientes forman parte de una de las siguientes carteras de contratos de clientes:

- **Ingresos por venta de inmuebles:** Corresponde a ingresos provenientes de la venta de terrenos, casas y/o departamentos construidos en proyectos inmobiliarios.
- **Prestación de servicios:** Corresponde a la prestación de servicios de alquiler de unidades habitacionales y terrenos.

Obligaciones de desempeño: Es cada compromiso de transferir al cliente un bien o servicio (o un grupo de bienes o servicios) que es distinto. Un bien o servicio que se compromete con un cliente es distinto si se cumple los dos criterios siguientes:

- El cliente puede beneficiarse del bien o servicio en sí mismo o junto con otros recursos que están ya disponibles para él; y

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- El compromiso de la entidad de transferir el bien o servicio al cliente es identificable por separado de otros compromisos del contrato.

Con base en los contratos con clientes, la Administración de la Compañía determinó que las obligaciones contractuales se satisfacen mediante la transferencia de los siguientes bienes y servicios comprometidos con los clientes.

- **Ingresos por venta de inmuebles:** Las obligaciones de desempeño provenientes de los contratos, se satisfacen cuando los inmuebles son entregados a los clientes.
- **Prestación de servicios:** Las obligaciones de desempeño provenientes de los contratos de arriendo, se satisfacen cuando los inmuebles han sido utilizados por los clientes, durante el periodo del contrato.

Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes son reconocidos en resultados a medida que las obligaciones de desempeño se satisfacen.

Precio de la transacción: La Administración de la Compañía informa que el precio de la transacción es el importe de la contraprestación a la que espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos con clientes.

Los contratos con clientes establecen claramente los precios de las unidades habitacionales y los servicios de alquiler de propiedades de inversión. Los precios de venta de las unidades habitacionales se separan de los componentes de financiamiento y considerando que serán cobrados en efectivo.

Asignación del precio de la transacción entre las obligaciones de desempeño: El precio de la transacción se distribuye a cada obligación de desempeño por un importe que represente la parte de la contraprestación a la cual la Compañía espera tener derecho a cambio de transferir los bienes y servicios comprometidos.

La Administración de la Compañía distribuye el precio de la transacción a cada obligación de desempeño identificada en el contrato basándose en el precio de venta independiente. El precio de venta independiente es el precio al que una entidad vendería un bien o servicio comprometido de forma separada a un cliente. Los precios de venta independientes de los bienes y servicios comercializados por la Compañía son directamente observables.

Medición y reconocimiento en los registros contables: Los ingresos de actividades ordinarias provenientes de contratos con clientes y los costos incurridos para cumplir con dichos contratos fueron reconocidos de la siguiente manera:

- **Ingresos ordinarios:** Son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface. Los ingresos reconocidos corresponden al importe del precio de la transacción asignado a las obligaciones de desempeño satisfechas.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Pasivos contractuales:** Son obligaciones de transferir bienes o servicios a clientes por los que la entidad ha recibido una contraprestación (o se ha vuelto exigible) del cliente. Los pasivos contractuales incluyen la facturación de obligaciones de desempeño no satisfechas (ingresos no devengados) y los anticipos recibidos de clientes.
- **Activos contractuales:** Son los costos incurridos para cumplir los contratos mantenidos con clientes siempre que dichos costos cumplan los siguientes criterios: i) se relacionan directamente con un contrato o con un contrato esperado que la entidad puede identificar de forma específica, ii) los costos generan o mejoran recursos de la entidad que se utilizarán para satisfacer (o para continuar satisfaciendo) obligaciones de desempeño en el futuro, y, iii) se espera que sean recuperables. Los costos incurridos para obtener un contrato con un cliente son reconocidos como parte de los activos contractuales.
- **Amortización de activos contractuales:** Corresponde a la amortización sistemática del activo contractual que es congruente con la transferencia al cliente de los bienes y servicios con los que se relaciona dicho activo. Las amortizaciones del activo contractual son reconocidas en los resultados del periodo que se informa cuando (o a medida que) una obligación de desempeño se satisface.
- **Deterioro de activos contractuales:** Se reconoce en los resultados del periodo que se informa el deterioro del valor en la medida que el importe en libros de los activos contractuales supere el importe pendiente de la contraprestación que la entidad espera recibir a cambio de los bienes o servicios con los que se relaciona el activo, menos, los costos relacionados directamente con la provisión de esos bienes o servicios y que no se han reconocido como gasto.

2.19 Costos y Gastos

Los gastos se reconocen en los resultados del periodo que se informa en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Como norma general en los estados financieros no se compensan los ingresos y gastos, salvo aquellos casos en los que la compensación sea requerida o permitida por alguna norma y esta presentación sea el reflejo de la esencia de la transacción.

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

2.20 Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual, sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 50% del capital social. Esta reserva no está disponible para el pago de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.21 Otros resultados integrales

El estado de resultados y otros resultados integrales incluye partidas de ingreso o gasto que no son reconocidos en los resultados del periodo que se informa. Estas partidas de ingreso o gasto son reconocidas en otro resultado integral agrupadas como “partidas que serán reclasificadas posteriormente a resultados” y “partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados”. Las partidas de ingreso o gasto reconocidos en otro resultado integral se acumulan en cuentas patrimoniales del otro resultado integral.

Ganancias y/o pérdidas actuariales:

Los estados financieros adjuntos reportan ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de beneficios laborales post- empleo agrupadas como “partidas que no serán reclasificadas posteriormente a resultados”. Las ganancias y/o pérdidas actuariales se acumulan anualmente en la cuenta patrimonial otro resultado integral.

Al inicio de cada periodo contable, el saldo de la cuenta patrimonial otro resultado integral se transfiere íntegramente a la cuenta patrimonial resultados acumulados.

2.22 Resultados acumulados

Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía al 31 de diciembre del 2011 y 2010 de conformidad con lo mencionado en la “NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez”.

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía. El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

2.23 Dividendos

La distribución de dividendos a los Accionistas de la Compañía disminuye el patrimonio y se reconocen como pasivos corrientes en los estados financieros en el periodo en el que los Accionistas resuelven, en Junta General, declarar y distribuir dividendos.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.24 Reclasificaciones

Para propósitos de presentación y comparación con el año 2019, ciertas cifras de los estados financieros del año 2018, han sido reclasificadas.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

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 entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros y sus notas relacionadas. En opinión de la Administración, 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 bajo ciertas condiciones.

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociadas se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

Un resumen de las estimaciones y juicios contables críticos que la Administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables se muestra a continuación:

- Deterioro de deudores comerciales: Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica, la Administración de la Compañía determinó la provisión para cuentas por cobrar a deudores comerciales aplicando el enfoque de pérdidas crediticias esperadas y el método simplificado (Ver comentarios adicionales en el literal a) de la Nota 2.5)

Los incrementos y disminuciones de la provisión para cuentas incobrables se cargan o acreditan a los resultados del periodo que se informa. Las recuperaciones de cuentas por cobrar a deudores comerciales castigadas o parcialmente provisionadas se acreditan a los resultados del periodo que se informa en el rubro otros ingresos.

- Vida útil de propiedad y equipo: Como se describe en la Nota 2.8, la Compañía revisa al final de cada periodo contable sus estimaciones de la vida útil y el valor residual de los activos fijos. Con la misma periodicidad la Compañía revisa el método utilizado para el cálculo de la depreciación de estos activos.
- Deterioro de activos no financieros: El deterioro de los activos financieros y otros activos de la Compañía se evalúan al cierre de cada periodo contable con base en las políticas y lineamientos mencionados en la Nota 2.9.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Beneficios sociales post - empleo: Las principales hipótesis utilizadas en la elaboración de los cálculos actuariales para medir las provisiones de jubilación patronal y desahucio se detallan en la Nota 2.17.
- Impuestos diferidos: La Administración de la Compañía ha realizado la estimación de sus activos y pasivos por impuestos diferidos considerando que todas las diferencias entre el valor en libros y la base tributaria de los activos y pasivos se revertirán en el futuro. Las proyecciones financieras de los próximos años determinan que las diferencias temporarias activas podrán ser compensadas en las declaraciones futuras del impuesto a la renta.

4. ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

En el curso normal de las operaciones comerciales, Savir Inmobiliaria Mercantil Constructora Sociedad Anónima, siguiendo la directriz del manejo de los riesgos del negocio de la Administración, considera que está expuesta a los riesgos operativos que se derivan de la posible ocurrencia de eventos, no controlados, en la venta de inmuebles y prestación de servicios de alquiler y que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

4.1 Factores de riesgo operacional

La calidad de las unidades habitacionales, un servicio razonable de alquiler, la protección ambiental y la rentabilidad son los principales objetivos que busca Savir Inmobiliaria Mercantil Constructora Sociedad Anónima. Para garantizar la calidad de los inventarios y de sus propiedades de inversión, la Compañía realiza en forma permanente el mantenimiento de estos activos y que están conformadas principalmente por unidades habitacionales y otros inmuebles.

4.2 Factores de riesgo financiero

La política de gestión de riesgo financiero de la Compañía es coordinada a través de directrices definidas por la Administración y ajustada por las políticas locales adoptadas para hacer frente a problemas específicos de los diferentes mercados en el Ecuador.

Las directrices establecen puntos de referencia dentro del cual se requiere que la Compañía para operar, cumpla con la exigencia de algunos parámetros. En concreto, el uso de derivados se permite sólo para gestionar la exposición de los flujos de efectivo, partidas del estado de situación financiera, componentes del estado de resultados integrales para las fluctuaciones en las tasas de interés y los tipos de cambios de divisas con la autorización proveniente de la Administración de la Compañía. A la fecha no se ha requerido el uso de derivados financieros. Las transacciones especulativas no están permitidas.

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

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Se revisan regularmente las directrices, políticas y los sistemas de administración de riesgo de la Compañía a fin de que reflejen los cambios en las condiciones de mercado y en las actividades. La Compañía, a través de sus normas y procedimientos de administración, pretende desarrollar un ambiente de control disciplinado y constructivo en el que todos los empleados entiendan sus roles y obligaciones.

La Administración monitorea el cumplimiento de las políticas y los procedimientos de administración de riesgo y revisa si su marco de administración de riesgo es apropiado respecto a los riesgos a los que se enfrenta la Compañía.

A continuación, se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía, si es el caso.

(a) *Riesgos de mercado*

Riesgo de tipo cambio: La Compañía tiene una exposición limitada al riesgo cambiario debido a que las compras y ventas realizadas por las operaciones se realizan exclusivamente en su moneda funcional.

Riesgo de tasa de interés: La Compañía administra el riesgo de tasa de interés, contratando en la medida de lo posible, préstamos bancarios con tasas fijas y plazos menores a un año.

(b) *Riesgo de crédito*

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

Respecto de bancos e instituciones financieras, solo se acepta a instituciones cuyas calificaciones de riesgo independientes determinen niveles de solvencia que garanticen estabilidad, dinámica y respaldo a las inversiones de la empresa.

No se excedieron los límites de crédito durante el período de reporte y la Administración no espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes, adicional al registro de la provisión de la cartera al 31 de diciembre de 2019 y 2018.

El riesgo de crédito surge principalmente de la eventual insolvencia de algunos clientes de la Compañía, y, por tanto, de la capacidad de recaudar cuentas por cobrar pendientes y concretar transacciones comprometidas. Savir Inmobiliaria Mercantil Constructora Sociedad Anónima, administra estas exposiciones mediante la revisión y evaluación permanente de la capacidad de pago de sus clientes, realiza seguimientos de cumplimientos de pagos que constan en las respectivas tablas de amortización, en los casos que aplique; también, en caso de mora, gestiona la recuperación de créditos vencidos, mediante su asesor legal.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

(c) *Riesgo de liquidez*

La principal fuente de liquidez son los flujos de efectivo provenientes de sus actividades comerciales. Para administrar la liquidez de corto plazo, la Compañía se basa en los flujos de caja proyectados para un periodo de doce meses.

A continuación, se muestran los pasivos financieros vigentes al cierre de cada año, clasificados en función del vencimiento contractual pactado con terceros. Los montos revelados en el cuadro son los flujos de efectivo no descontados.

	<u>Menos de 1 año</u>	<u>Mas de 1 año</u>
Al 31 de diciembre de 2019		
Obligaciones Financieras	29.625	-
Acreedores comerciales	35.820	-
Cuentas por pagar relacionadas	135.959	-
	<u>201.404</u>	<u>-</u>
Al 31 de diciembre de 2018		
Obligaciones Financieras	2.189	-
Acreedores comerciales	240.703	-
Cuentas por pagar relacionadas	299.146	-
	<u>542.038</u>	<u>-</u>

4.3 Administración de riesgo de capital

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

La Compañía monitorea su capital sobre la base del ratio de apalancamiento. Este ratio se calcula dividiendo la deuda neta para el capital total. De este indicador se puede determinar el origen de los fondos para la operación de la Compañía.

Los ratios de apalancamiento al 31 de diciembre del 2019 y 2018 fueron los siguientes:

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	Al 31 de diciembre del	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Obligaciones Financieras	29.625	2.189
Acreedores comerciales	35.820	240.703
Cuentas por pagar relacionadas	135.959	299.146
Menos: Efectivo	(24.458)	(1.371)
Deuda neta	176.946	540.667
Total Patrimonio	7.373.418	7.091.258
Capital total	7.550.364	7.631.925
Ratio de apalancamiento	2%	7%

En 2019, se da una disminución en el ratio de apalancamiento, principalmente por la disminución de cuentas por pagar a entidades relacionadas y acreedores comerciales.

5. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

5.1 Categorías de instrumentos financieros

A continuación, se presentan los valores en libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio:

	Al 31 de diciembre del 2019		Al 31 de diciembre del 2018	
	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>	<u>Corriente</u>	<u>No corriente</u>
Activos financieros corrientes				
Efectivo y equivalentes	24.458	-	1.371	-
Deudores comerciales	118.947	-	263.994	-
Cuentas por cobrar relacionadas	154.503	93.134	117.799	-
Total activos financieros	297.908	93.134	265.365	-
Pasivos financieros corrientes				
Obligaciones financieras	29.625	-	2.189	-
Acreedores comerciales	35.820	-	240.703	-
Cuentas por pagar relacionadas	135.959	-	299.146	-
Total pasivos financieros	201.404	-	542.038	-

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

5.2 Valor razonable de instrumentos financieros

El valor en libros del efectivo y equivalentes de efectivo, cuentas por cobrar y cuentas por pagar se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de exigibilidad en el corto plazo de estos instrumentos.

En relación a las obligaciones financieras, corresponden a sobregiros bancarios. Los préstamos con partes relacionadas están registrados al costo amortizado, utilizando tasas similares a las de mercado.

6. CORRECCIÓN DE ERRORES

Durante el año 2019, la Compañía realizó la revisión de ciertas cuentas contables del año precedente; en este proceso, se identificaron reclasificaciones y efectos en el patrimonio. Para propósitos de presentación de información comparativa, los estados financieros al 31 de diciembre del 2018 adjuntos, han sido reexpresados por estos conceptos. Un detalle es el siguiente:

	Activos				Pasivos	Patrimonio		
	Edificios	Terrenos	Edificios revaluados	Terrenos revaluados	Participación trabajadores	Total	Total	
Saldos previamente informados al 31 de diciembre del 2018	1.948.316	1.268.980	1.528.939	1.596.218	-	6.342.453	3.125.157	
Reclasificaciones								
Unifica "Revaluación edificios" en la cuenta "Edificios"	(1)	1.703.755	-	(1.703.755)	-	-	-	
Unifica "Revaluación terrenos" en la cuenta "Terrenos"	(1)	-	1.868.122	-	(1.868.122)	-	-	
Efecto sobre resultados acumulados								
Reconocimiento de valuación Propiedades de inversión por terrenos y edicios no registrados en el 2018	(2)	(183.180)	181.570	174.817	222.278	-	395.485	(395.484)
Saldos reexpresados al 31 de diciembre del 2018	<u>3.468.891</u>	<u>3.318.672</u>	<u>-</u>	<u>(49.626)</u>	<u>-</u>	<u>6.737.938</u>	<u>2.729.673</u>	

Reclasificaciones:

- (1) En el año 2018, la Compañía adoptó el modelo del valor razonable para la medición posterior de sus propiedades de inversión; sin embargo, registró el incremento por US\$3,571,877, en cuentas independientes denominadas "Reavalúo edificios" y "Reavalúo Terrenos. La NIC 40, establece que dicho incremento sea reconocido en el mismo activo que mide al valor razonable. La Compañía corrigió este error mediante la transferencia a sus respectivas cuentas.

Efecto sobre resultados acumulados

- (2) La Compañía regularizó (completó) el importe total de la medición del valor razonable de las propiedades de inversión, cuyo registro omitió en el año 2018 por un total de US\$395,485. El registro de corrección se realizó con cargo a los inmuebles que componen las propiedades de inversión y crédito a resultados acumulados.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	200	200
Bancos locales	24.258	1.171
Total efectivo y equivalentes	24.458	1.371

8. DEUDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes no relacionados locales	(1) 332,192	424,431
Subtotal	332,192	424,431
Deterioro acumulado de deudores comerciales	(2) (213,176)	(160,437)
Total deudores comerciales	119,016	263,994

- (1) Corresponde a valores pendientes de recuperación de clientes finales, principalmente por la venta de unidades habitacionales (departamentos) que cuentan con el respaldo de escrituras de compra-venta por US\$245,223. La recuperación de los saldos por cobrar por la venta de inmuebles, se garantiza mediante hipotecas abiertas a favor de la Compañía, según cláusula incluida en los contratos de compra-venta. Deudores comerciales, también incluye cuentas por cobrar por alquiler de propiedades de inversión por US\$83,013, las características de los arrendamientos constan definidos en los respectivos contratos y otras comerciales por cobrar por US\$3,956.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Detalle de las cuentas por cobrar comerciales por vencimientos:

Un resumen de los deudores comerciales por vencimiento se detalla a continuación:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Tasa 2019</u>	<u>Provisión pérdida esperada</u>
Cartera vigente	37.113	-	0,00%	-
<u>Cartera vencida:</u>				
De 1 a 30 días	32.357	150	0,03%	(9)
De 61 a 90 días	24.555	177	37,36%	(9.173)
De 91 a 120 días	44.000	-	50,00%	(22.000)
De 121 a 150 días	34.583	117.799	65,00%	(22.479)
De 151 a 360 días	20.486	160.437	100,00%	(20.486)
Mas de 360 días	139.029	145.868	100,00%	(139.029)
	<u>332.123</u>	<u>424.431</u>		<u>(213.176)</u>

Deterioro acumulado de deudores comerciales

Con base en los requerimientos de NIIF-9 y en información financiera histórica de la Compañía, la Administración estimó las pérdidas crediticias esperadas de deudores comerciales aplicando el enfoque simplificado. Las pérdidas crediticias esperadas de los demás activos financieros fueron determinados utilizando el enfoque general.

Las pérdidas por deterioro de deudores comerciales fueron reconocidas por un valor de US\$213,176 y US\$ 160,437 para los años 2019 y 2018 respectivamente. Esta estimación utilizada fue obtenida de información histórica mantenida por la Compañía

Política para determinar la provisión por deterioro acumulada de deudores comerciales: Un activo financiero tiene deteriorado el crédito cuando han ocurrido uno o más sucesos que tienen un impacto perjudicial sobre los flujos de efectivo futuros estimados de ese activo financiero. Evidencias de que un activo financiero tiene deteriorado el crédito incluyen información observable sobre los sucesos siguientes:

- Cuando el cliente o deudor esté en proceso de declaración de quiebra, en suspensión de pagos, en concurso de acreedores o situaciones análogas.
- Créditos reclamados judicialmente o sobre los que el cliente o deudor haya suscitado litigio de cuya resolución dependa, total o parcialmente, su cobro.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Créditos morosos, considerándose como tales aquellos para los que haya transcurrido, como mínimo, tres meses desde su vencimiento sin que se haya obtenido el cobro.

En ningún caso tendrán la consideración de saldos de dudoso cobro:

- Los adeudados por entes públicos, excepto cuando existe evidencia de que dichos valores no puedan ser recuperados.
- Los que corresponden a operaciones avaladas por entes públicos.
- Los garantizados por hipoteca, prenda, pacto de reserva de dominio o garantías reales equivalentes, en cuanto a la parte garantizadas, salvo en los casos de pérdida o envilecimiento de la garantía, así como los que haya sido objeto de renovación o prórroga.

9. INVENTARIOS

Al 31 de diciembre de 2019, Inventarios está constituido por 31 unidades habitacionales terminadas y en disposición de venta por US\$597,506; (2018: 39 departamentos por US\$786,989), con un área total de construcción de 1.867,21 m² (2018: 2.459,34 m²), están ubicadas en el Conjunto Residencial Málaga, parroquia Calderón – Quito.

El movimiento de inventarios es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	786.989	175.337
Ventas	(118.090)	(164.243)
Adiciones	-	775.895
Reclasificaciones	(1) (71.393)	-
Total inventarios	<u>597.506</u>	<u>786.989</u>

- (1) Durante el año 2019, la Compañía reclasificó tres unidades habitacionales del Conjunto Residencial Málaga a Propiedades de inversión. Ver Nota 12.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

10. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de la Propiedades y equipos se presentan a continuación:

<u>Descripción</u>	<u>Equipos de computación</u>	<u>Equipos de oficina</u>	<u>Vehículos</u>	<u>Instalaciones y adecuaciones</u>	<u>Total</u>
Al 1 de enero del 2018					
Costo	320	1,865	20,079	-	22,264
Depreciación acumulada	(163)	(155)	(9,704)	-	(10,022)
Valor en libros	157	1,710	10,375	-	12,242
Movimiento 2018					
Adiciones	-	-	-	-	-
Ventas / Bajas	-	-	(20,079)	-	(20,079)
Bajas depreciación	-	-	10,863	-	10,863
Depreciación	(96)	(112)	(1,159)	-	(1,367)
Valor en libros	61	1,598	-	-	1,659
Al 31 de diciembre del 2018					
Costo	320	1,865	-	-	2,185
Depreciación acumulada	(259)	(267)	-	-	(526)
Valor en libros	61	1,598	-	-	1,659
Movimiento 2019					
Adiciones	1,578	-	-	15,160	16,738
Transferencias	-	-	-	(15,160)	(15,160)
Reclasificaciones	-	-	-	-	-
Depreciación	(406)	(112)	-	-	(518)
Valor en libros	1,233	1,486	-	-	2,719
Al 31 de diciembre del 2019					
Costo	1,898	1,865	-	-	3,763
Depreciación acumulada	(665)	(379)	-	-	(1,044)
Valor en libros	1,233	1,486	-	-	2,719

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Terrenos - ubicación</u>		
"El Paraiso" - Orellana	-	100.000
"Lotización Matilde Álvarez" - Quito	2.005.725	2.005.725
"El Vergel" - Cuenca	313.600	313.600
"Sector San Fernando" - Quito	273.000	273.000
"Conjunto Residencial El Dorado" - Guayaquil	216.444	216.444
"Urb. La Pampa II" - Quito	72.900	72.900
Subtotal	2.881.669	2.981.669
<u>Casas/ Departamentos/ local - ubicación</u>		
"Edificio Vicoso" - Quito	1.743.655	1.743.655
"Edificio Almirante Colón" - Quito	736.566	736.566
"Mansión El Bosque" - Quito	247.146	247.146
"La Tola, San Blas" - Quito	224.495	224.495
"Edificio Colón Miramar" - Sta. Elena	217.403	217.403
"Edificio Trevis" - Quito	164.527	164.527
"El Vergel" - Cuenca	154.800	154.800
"Conjunto Residencial Puerta de Málaga" - Calderón	229.053	47.588
"Urb. La Pampa II" - Quito	130.051	130.050
"Multifamiliares Pizarro" - Quito	90.038	90.038
Instalaciones "Edificio Vicoso" - Quito	15.160	-
Subtotal	3.952.894	3.756.268
Total propiedades de inversión	6.834.563	6.737.937

A la fecha de este reporte, las propiedades de inversión se encuentran libres de gravámenes

El movimiento de propiedades de inversión es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial	6.342.452	2.888.145
Ventas	(1) (100.000)	(56.000)
Compras	53.860	56.000
Revaluación	(2) 395.484	3.520.642
Reclasificaciones	(3) 142.767	329.150
Total propiedades de inversión	6.834.563	6.737.937

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) Corresponde a la venta de dos lotes de terreno, designados como “Lotes 18 A1 y 18 A2”, ubicados en el Sector El Paraíso, provincia de Orellana. La venta generó una ganancia por US\$12,000.
- (2) Al 31 de diciembre de 2019, la Compañía adicionó el complemento de revaluación no reconocido en el año precedente. Para el 2018, corresponde a la revaluación de propiedades de inversión (terrenos y edificios), realizado por un perito independiente calificado. Según el estudio, el avalúo se determinó en base de bienes similares de venta, demanda de la zona y nivel de comercialización (mercado comparable); y por tanto, reflejan los precios similares a esa fecha. Ver Nota 6.
- (3) Para el 2019, corresponde a transferencias desde inventarios, consistente en los departamentos No. 111, 133 y 214, del Conjunto Residencial Puerta de Málaga, que generan rentas independientes. El importe de la transferencia a Propiedades de inversión incluye: costo del inventario por US\$71,393 y ganancia por valuación a valor razonable por US\$71,374. Total US\$142,767. Ver Nota 9.

12. OTROS ACTIVOS FINANCIEROS

Composición al 31 de diciembre

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Unacem Ecuador S.A.	95.843	95.843
Hotel Sheraton	40.562	42.545
Total otros activos financieros	(1) 136.405	138.388

- (1) Corresponde a títulos de acciones que mantiene la Compañía en las empresas Unacem Ecuador S.A. (Empresa productora de cemento) y Hotel Sheraton (Fideicomiso Landuni, cuyo objetivo es la operación hotelera del Hotel Four Points by Sheraton).

Información financiera de la entidad receptora de la inversión: Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las inversiones de la Compañía en Unacem Ecuador S.A., representan el 0.26%. Los saldos de las principales cuentas incluidas en el patrimonio de la entidad receptora de las inversiones se muestran a continuación, expresadas en miles de dólares estadounidenses:

- Capital social de US\$1,717
- Utilidades acumuladas por el valor de US\$91,695 (2018: US\$97,749)
- Patrimonio total de US\$94,271 (2018: US\$100,325)

Respecto a las acciones que la Compañía mantienen en Hotel Sheraton (Fideicomiso Landuni, cuyo objetivo es la operación hotelera del Hotel Four Points by Sheraton), a la fecha de este informe no dispone de los estados financieros auditados del año 2019 de esta inversión, sin embargo, a criterio de la Administración no existiría un efecto importante en los estados financieros en su conjunto.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Medición de las inversiones en instrumentos de patrimonio: Con base en la información financiera de la entidad receptora de la inversión, la Administración de la Compañía informa que:

- el valor patrimonial proporcional de estas inversiones ascendió a US\$95.8 (2018: US\$95.8).
- el valor razonable de estas inversiones es similar a su valor nominal.

13. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, obligaciones financieras corresponden a sobregiros bancarios por US\$29,625 y US\$2,189 respectivamente.

14. ACREEDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Acreedores no relacionados	(1) 33.950	100.670
Acreedores relacionados	(2) 1.870	140.033
Total Acreedores comerciales	35.820	240.703

(1) Incluye principalmente US\$21,530 por garantías recibidas de los arrendatarios, por el uso de inmuebles entregados en alquiler; los importes establecidos por cada unidad habitacional, constan en los respectivos contratos.

(2) Ver resumen de transacciones y saldos con partes relacionadas en la Nota 27.

15. IMPUESTOS

Activos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta	75.156	28.315
Crédito tributario impuesto al valor agregado	-	5.453
Total activos por impuestos corrientes	75.156	33.768

Pasivos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	4.539	5.052
Impuesto a la renta por pagar	91.728	36.133
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>96.267</u>	<u>41.185</u>

Movimiento de impuestos corrientes: Durante los años 2019 y 2018, los activos y pasivos por impuestos corrientes fueron como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activo		
Saldo inicial al 1 de enero del	28.315	7.460
Anticipo de impuesto a la renta	36.254	17.780
Retenciones en la fuente del año	38.902	10.535
Compensación	(28.315)	(7.460)
Total activo por impuesto a la renta	<u>75.156</u>	<u>28.315</u>

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Pasivo		
Saldo inicial al 1 de enero del	41.185	35.360
Compensación	(28.315)	(7.460)
Pagos	(8.331)	(22.848)
Provisión del año	91.728	36.133
Total pasivo por impuesto a la renta	<u>96.267</u>	<u>41.185</u>

Impuesto a la renta reconocido en resultados

El Impuesto a la renta reconocido en los resultados es como sigue:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuesto a la renta corriente	91.728	36.133
Impuesto a la renta diferido:		
Generación por diferencias temporarias	(125)	-
Total gasto por impuesto a la renta	<u>91.603</u>	<u>36.133</u>

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Conciliación tributaria – contable del impuesto a la renta corriente

A continuación, se detalla la determinación del Impuesto a la renta corriente sobre los años terminados al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Utilidad antes de impuesto a la renta	373.189	122.082
Mas - Gastos no deducibles	81.370	22.450
Menos - Ingresos exentos o no gravados	<u>(87.649)</u>	<u>-</u>
Base tributaria imponible	366.910	144.532
Tasa Impositiva	<u>25%</u>	<u>25%</u>
Impuesto a la renta causado	<u>91.728</u>	<u>36.133</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	<u>36.254</u>	<u>24.725</u>
Impuesto a la renta corriente definitivo	<u>91.728</u>	<u>36.133</u>

Declaración de impuesto a la renta

A la fecha de este informe, la declaración sustitutiva del impuesto a la renta del ejercicio fiscal 2019 se encuentra en proceso de elaboración y presentación a las Autoridades Tributarias.

Situación fiscal

A la fecha de emisión de estos estados financieros, los ejercicios fiscales 2017 a 2019 inclusive, están sujetos a una posible fiscalización por parte de las autoridades tributarias.

La Compañía presentó la declaración del impuesto a la renta del año 2019, con fecha 17 de abril de 2020 y presentará una declaración sustitutiva, para incluir principalmente los efectos de la conciliación de cuentas de los estados financieros.

Legislación sobre Precios de transferencia

Las normas tributarias vigentes incorporan el principio de plena competencia para las operaciones realizadas con partes relacionadas. Por su parte el Servicio de Rentas Internas solicita se prepare y remita por parte de la empresa un Anexo de operaciones con partes relacionadas siempre y cuando se hayan efectuado operaciones con sus compañías relacionadas domiciliadas en el exterior o locales en el mismo período fiscal y cuyo monto acumulado sea superior a US\$3 millones y un informe de precios de transferencia, si tal monto es superior a US\$15 millones. Se incluye como partes relacionadas a las empresas domiciliadas en paraísos fiscales.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

El indicado estudio debe ser remitido hasta el mes de junio del 2020 conforme el noveno dígito del RUC. Adicionalmente, exige que en su declaración de Impuesto a la renta anual declare las operaciones de activos, pasivos, ingresos y egresos. Para el año 2019, la Compañía no está sujeta a la presentación del mencionado informe.

15.1 Otros asuntos - Reformas tributarias

El 31 de diciembre del 2019 se publicó la “Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria” en el Primer Suplemento del Registro Oficial No. 111. Las principales reformas que introdujo el mencionado cuerpo legal son las siguientes:

- Se elimina el anticipo obligatorio de Impuesto a la renta, este podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del Impuesto a la renta causado del ejercicio fiscal anterior, menos las retenciones en la fuente efectuadas en dicho ejercicio fiscal.
- Se crea una contribución única y temporal (años 2020, 2021 y 2022) para sociedades que hayan generado ingresos brutos superiores a 1 millón de dólares en el año 2018 de acuerdo con los siguientes niveles de ingresos: entre 1 y 5 millones impuesto del 0,10%; entre 5. y 10 millones impuesto del 0,15%; y, más de 10 millones impuesto del 0,20%. Esta contribución no puede ser utilizada como crédito tributario, ni como gasto deducible para la determinación y liquidación de otros tributos durante los años 2020, 2021 y 2022.
- Para que sean deducibles los intereses provenientes de créditos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas para sociedades que no sean bancos, compañías aseguradoras y entidades de la Economía popular y solidaria el monto total de interés neto no deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, más intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.
- Se incluye un nuevo tratamiento tributario para la distribución de dividendos. Se considera como ingreso gravado el 40% del monto distribuido. Solo estarán exonerados los dividendos distribuidos a sociedades residentes en Ecuador.
- Los ingresos provenientes de actividades agropecuarias en la etapa de producción y/o comercialización local o que se exporten, podrán acogerse a un impuesto a la renta único en base a una tarifa progresiva del 0% al 1.8% para productores y venta local y del 1.3% al 2% para exportadores.
- Se considera ingreso de fuente ecuatoriana las provisiones efectuadas para atender el pago de jubilación patronal o desahucio que hayan sido utilizadas como gasto deducible conforme lo dispuesto en esta Ley y que no hayan sido efectivamente pagados a favor de los beneficiarios de tal provisión.
- Se entiende por domicilio de las personas jurídicas y de las sociedades nacionales y extranjeras que son sujetos pasivos del Impuesto de patentes municipales y metropolitanas, y del 1.5 por mil sobre los activos totales, al señalado en la escritura de constitución de la compañía, sus respectivos estatutos o documentos constitutivos, y para establecimiento, aquel o aquellos que se encuentren registrados como sucursales, agencias y/o establecimientos permanentes en el Registro Único de Contribuyentes, conforme la información reportada por el Servicio de Rentas Internas.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

La Administración de la Compañía considera que las mencionadas reformas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros del año 2019.

Impuesto a la renta diferido

El análisis de impuestos diferidos activos es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos diferidos activos que se recuperarán después de 12 meses	1.479	1.355
Total activos por impuestos diferidos	1.479	1.355

El movimiento de la cuenta impuesto a la renta diferido es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Saldo inicial al 1 de enero del	1.355	1.355
Cargo - débito a resultados por impuestos diferidos	-	-
Cargo - crédito a resultados por impuestos diferidos	124	-
Total activos por impuestos diferidos	1.479	1.355

El movimiento del Impuesto a la renta diferido por partidas es el siguiente:

	<u>Activo</u>	
	<u>Por provisiones de beneficios definidos para empleados</u>	<u>Total</u>
Saldo inicial al 1 de enero del 2018	1.355	1.355
Cargo - débito a resultados por impuestos diferidos	-	-
Saldo final al 31 de diciembre del 2018	1.355	1.355
Cargo - débito a resultados por impuestos diferidos	124	-
Saldo final al 31 de diciembre del 2019	1.479	1.479

16. OBLIGACIONES LABORALES

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios legales	(1) 1.004	3.388
Seguridad social	583	475
Participación laboral	65.857	21.544
Total Obligaciones laborales	67.444	25.407

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

(1) Incluye provisiones de décimo tercero y décimo cuarto sueldos; vacaciones, fondos de reserva.

17. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición y movimiento:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Anticipo de clientes	(1)	281.268	302.534
Otros anticipos de clientes	(2)	<u>22.229</u>	<u>74.517</u>
Total anticipo clientes		<u>303.497</u>	<u>377.051</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2019, representa los abonos realizados por clientes, en relación con contratos por promesas de compra-venta de inmuebles suscritos, principalmente por departamentos del Conjunto Residencial Málaga, ubicado en el Sector Collas, Parroquia Calderón. Ver Nota 12.

(2) Representa anticipos recibidos de futuros clientes, que mantienen intención de compra de inmuebles.

18. BENEFICIOS DEFINIDOS A EMPLEADOS

El saldo de la provisión para jubilación patronal y desahucio al 31 de diciembre del 2019 y 2018, corresponde al 100% del valor actual de la reserva matemática calculada actuarialmente por un profesional independiente para todos los trabajadores, que a dichas fechas se encontraban prestando servicios para la Compañía.

El movimiento de la provisión para la jubilación patronal y desahucio en el pasivo ha sido el siguiente:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Al 1 de enero	4.355	4.085	2.076	2.073	6.431	6.158
Costos por servicios corrientes	401	382	98	88	499	470
Costos por intereses	273	239	137	120	410	359
Pérdida/(ganancias) actuariales al ORI	<u>(460)</u>	<u>(351)</u>	<u>(115)</u>	<u>(205)</u>	<u>(575)</u>	<u>(555)</u>
Total beneficios definidos a empleados	<u>4.569</u>	<u>4.355</u>	<u>2.196</u>	<u>2.076</u>	<u>6.765</u>	<u>6.432</u>

Los importes reconocidos en los resultados son los siguientes:

	Jubilación patronal		Desahucio		Total	
	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Costos por servicios corrientes	401	382	98	88	499	470
Costos por intereses	<u>273</u>	<u>239</u>	<u>137</u>	<u>120</u>	<u>410</u>	<u>359</u>
	<u>674</u>	<u>621</u>	<u>235</u>	<u>208</u>	<u>909</u>	<u>829</u>

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los principales supuestos actuariales usados fueron los siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Tasa de descuento	7,00%	6,40%
Tasa de incremento salarial	2,70%	2,90%
Tabla de mortalidad e invalidez	(1) TM IESS 2002	TM IESS 2002
Tasa de rotación	0,00%	0,00%
Total trabajadores	2	2
Edad promedio	28,8	27,8

(1) Corresponden a las Tablas de mortalidad publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social en el año 2002

19. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros muestran un capital social por US\$2,000, que se encuentra dividido en 5.000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es por US\$0.40 cada una.

20. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros muestran una reserva legal por US\$15,066, que excede lo requerido por la Superintendencia de Compañías. En adición, la Compañía mantiene otras reservas constituidas en períodos anteriores, designadas como reservas facultativa y estatutaria por US\$39,517 y US\$12,153 respectivamente.

21. OTROS RESULTADOS INTEGRALES

Al 31 de diciembre del 2019, los estados financieros adjuntos muestran otros resultados integrales con saldo acreedor por el valor de US\$1,130, que corresponde a las ganancias y/o pérdidas actuariales provenientes de los beneficios laborales no corrientes.

22. RESULTADOS ACUMULADOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Aplicación NIIF 2011	2.903.244	2.903.244
Reavalúo propiedades de inversión	3.520.642	3.520.642
Utilidades acumuladas	598.081	512.687
Utilidad neta del año	281.585	85.949
Total resultados acumulados	7.303.552	7.022.522

Dividendos: Durante el año 2019, la Junta General de Accionistas decidió no distribuir dividendos.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

23. INGRESOS ORDINARIOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por Alquiler de inmuebles	545.963	150.597
Venta de departamentos terminados	225.554	373.300
Ingresos por facturar	37.151	-
Total ingresos ordinarios	<u>808.668</u>	<u>523.897</u>

24. OTROS INGRESOS

Composición y movimiento:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ganancias por medición de Propiedades de inversión	(1)	71.373	-
Dividendos recibidos	(2)	16.276	-
Utilidad en venta de propiedades de inversión	(3)	12.000	-
Otros	(4)	138.483	68.830
Total de otros ingresos		<u>238.132</u>	<u>68.830</u>

- (1) Corresponde a Ganancias por medición de Propiedades de inversión a valor razonable. Ver Nota 12.
- (2) Corresponde a dividendos recibidos del Hotel Sheraton por US\$3,947 y Unacem Ecuador S.A. por US\$12,329. Ver Nota 10.
- (3) Corresponde a la utilidad generada en la venta de un terreno. Ver Nota 12(1).
- (4) Se conforma como sigue: liquidación de pasivos por US\$67,034, ingresos por depósitos de clientes no identificados de períodos anteriores por US\$38,000, liquidación de garantías de arrendatarios por contratos vencidos por US\$8,335, liquidación de provisiones en exceso por US\$16,887 y otros por US\$8,227.

25. COSTOS Y GASTOS POR SU NATURALEZA

Los costos y gastos agrupados de acuerdo a su naturaleza son los siguientes:

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

Al 31 de diciembre del 2019	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas
Costo de ventas	118.090	-
Mantenimientos y reparaciones	187.652	-
Costos notariales y prediales	33.213	-
Participación de trabajadores	-	65.857
Deterioro de cartera	-	61.625
Impuestos, tasas y contribuciones	-	53.178
Honorarios profesionales, comisiones	-	49.487
Publicidad y propaganda	-	34.604
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	-	31.800
Servicios básicos y alcúotas	-	19.615
Gastos de gestión	-	18.028
Arriendos	-	9.294
Beneficios sociales y otras remuneraciones	-	8.886
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-	3.864
Suministros y materiales	-	710
Depreciaciones	-	517
Jubilación y desahucio	-	499
Otros costos y gastos	-	13.800
Total costos y gastos	338.955	371.764
Al 31 de diciembre del 2018	Costo de ventas	Gastos de administración y ventas
Costo de ventas	164.243	-
Mantenimientos y reparaciones	131.325	-
Costos notariales y prediales	51.710	-
Transporte	18.800	-
Publicidad y propaganda	-	38.811
Honorarios profesionales, comisiones	-	33.655
Impuestos, tasas y contribuciones	-	29.922
Sueldos, salarios y otras remuneraciones	-	26.400
15% participación trabajadores	-	21.544
Servicios básicos y alcúotas	-	16.718
Depreciaciones	-	5.271
Arriendos	-	4.500
Beneficios sociales y otras remuneraciones	-	5.170
Aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	-	3.208
Suministros y materiales	-	842
Jubilación y desahucio	-	273
Otros costos y gastos	-	19.148
Total costos y gastos	366.078	205.462

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

26. MOVIMIENTO FINANCIERO (NETO)

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos financieros</u>		
Intereses ganados	51.529	102.466
<u>Costos financieros</u>		
Intereses pagados	(13.237)	(144)
Gastos bancarios	(1.185)	(1.428)
Total movimiento financiero (neto)	<u>37.107</u>	<u>100.894</u>

27. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de los saldos con partes vinculadas durante el 2019 y 2018. Se considera partes vinculadas si una compañía, tiene capacidad para controlar a otra o puede ejercer una influencia importante en la toma de sus decisiones financieras u operativas. Incluye también a los Accionistas y administradores representativos en la Compañía.

Resumen de transacciones con partes relacionadas

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
De activos	467.491	481.753
De pasivos	-	245.150
De ingresos	13.776	29.741
De gastos	5.628	7.923
Total operaciones con partes relacionadas	<u>486.895</u>	<u>764.567</u>

Resumen de transacciones con partes relacionadas

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Préstamos concedidos</u>			
Vicosa Cia. Ltda.	Compañía relacionada	467.491	481.753
		467.491	481.753
<u>Intereses ganados</u>			
Vicosa Cia. Ltda.	Compañía relacionada	13.776	29.741
		13.776	29.741
<u>Servicios de vigilancia recibidos</u>			
Vicosa Cia. Ltda.	Compañía relacionada	5.628	7.923
		5.628	7.923
<u>Préstamos recibidos</u>			
Eurosavir S.A.	Parte relacionada	-	208.150
Préstamos accionistas	Socio	-	37.000
		-	245.150

Composición de los saldos con compañías y partes relacionadas al 31 de diciembre:

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Préstamos concedidos</u>				
Vicosa Cia. Ltda. Corto plazo	Compañía relacionada	(1)	153.916	117.660
Vicosa Cia. Ltda. Largo plazo	Compañía relacionada	(1)	93.135	-
Total préstamos concedidos			247.051	117.660

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>				
Clientes relacionados	Parte relacionada		585	139
Total otras cuentas por cobrar			585	139

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Proveedores relacionados</u>				
Vicosa Cia. Ltda.	Parte relacionada		-	29.230
Total cuentas por pagar relacionadas			-	29.230

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Préstamos recibidos</u>				
Eurosavir S.A.	Compañía relacionada	(2)	135.959	208.150
Préstamos accionistas	Accionista		-	37.000
Total préstamos recibidos			135.959	245.150

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>		<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Dividendos por pagar</u>				
Accionistas	Accionista		-	24.766
Total dividendos por pagar			-	24.766

(1) Al 31 de diciembre del 2019, corresponde al saldo de préstamos concedidos a la Compañía relacionada Vicosa S.A. a la tasa del 7% anual. La recuperación es en cuotas fijas mensuales iguales, según tablas de amortización establecidas con ese propósito. Los contratos de mutuo que respaldan los préstamos vencen en diciembre del 2020 y 2021.

(2) Al 31 de diciembre de 2019, corresponde al saldo de un préstamo recibido de Eurosavir S.A. a la tasa del 7% anual, el contrato de mutuo vence en diciembre de 2020.

Al 31 de diciembre de 2019, ciertos rubros de saldos de compañías y partes relacionadas se encuentran incluidos en varias cuentas de los estados financieros. Un detalle es el siguiente:

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Incluido en el rubro deudores comerciales**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Deudores comerciales</u>			
Raúl Rivas Hidalgo	Accionista	34.583	39.342
Vicosa Cía. Ltda.	Compañía relacionada	3.700	532
Soraya Rivas Hidalgo	Parte relacionada	290	-
Total deudores comerciales		38.573	39.874

- **Incluido en el rubro acreedores comerciales**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreedores comerciales</u>			
Vicosa Cía. Ltda.	Compañía relacionada	1.870	-
Total acreedores comerciales		1.870	-

28. EVENTOS SUBSECUENTES

De conformidad con lo descrito en la nota 28; el 11 de marzo de 2020 el Ministerio de Salud Pública del Ecuador emitió el Acuerdo No. 00126-2020, en el que se declara Estado de Emergencia Sanitaria por 60 días en todos los establecimientos del sistema nacional de salud, por el inminente efecto provocado por el coronavirus que produce la enfermedad COVID-19, y prevenir un posible contagio masivo en la población. Mediante Acuerdo Ministerial No. MDT-2020-077 de 15 de marzo de 2020 del Ministerio del Trabajo se expidieron directrices para la aplicación en el sector privado de las medidas de reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, durante la declaratoria de Emergencia Sanitaria. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1017 del 16 de marzo de 2020, a partir del 17 de marzo de 2020 se declara el Estado de Excepción en el Ecuador por Calamidad Pública debido a los casos confirmados de COVID-19 y la declaratoria de Pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud, declarando un Toque de Queda que incluye, entre otras medidas, la prohibición de circulación en vías y espacios públicos a nivel nacional. El Servicio Nacional de Gestión de Riesgos y Emergencias a través del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional, el 30 de marzo de 2020 extiende la suspensión de la jornada laboral presencial hasta el 5 de abril de 2020 y el 2 de abril de 2020 se extiende la suspensión hasta el 12 de abril de 2020. Mediante Decreto Ejecutivo No. 1052 del 15 de mayo de 2020 se renueva el Estado de Excepción por 30 días a partir del 16 de mayo de 2020. Debido a estas medidas adoptadas por el Gobierno Nacional, se ha ocasionado una paralización económica en casi todos los sectores productivos, cuyos resultados a futuro no pueden ser estimados a la fecha de emisión de este informe.

29. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre de 2019, han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 26 de junio de 2020 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Socios para su aprobación definitiva. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.

SAVIR INMOBILIARIA MERCANTIL CONSTRUCTORA SOCIEDAD ANÓNIMA

**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2019**

(Expresado en dólares estadounidenses)



Dra. Soraya Rivas Hidalgo
Gerente General



Lcda. Silvia Iturralde
Lexcob S.A. - Contadores

* * *