

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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 doce N111 Vía San Mateo, Urbanización Manta Azul, Manta – Ecuador.

1.2 Establecimiento y últimas reformas al estatuto social.

Inmobiliaria Teamco, fue constituida en la ciudad de Quito - Ecuador el 24 de septiembre del 2001 e inscrita en el Registro Mercantil el 22 de noviembre del 2001. El 26 de octubre del 2016 mediante escritura pública, la Compañía trasladó su domicilio principal a la ciudad de Manta.

1.3 Objeto social

El objeto social de la Compañía es la compra, venta, organización, manejo, explotación, construcción a través de terceros, negociación, etc, de proyectos mobiliarios e inmobiliarios y de desarrollo en general, sea mediante sistemas de construcción al costo o cualquier otro mecanismo de financiamiento.

1.4 Transacciones significativas

Durante los años 2019 y 2018, la Compañía reconoció los siguientes ingresos ordinarios y costos provenientes de la venta de los siguientes proyectos:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Ingresos por ventas</u>		
Proyecto "Manta Azul"	(1) 859,418	425,728
Proyecto "Genovesa"	(2) 111,531	11,578
Total ingresos por ventas	<u>970,949</u>	<u>437,306</u>
<u>Costos de inmuebles vendidos</u>		
Proyecto "Manta Azul"	(1) 529,685	285,278
Proyecto "Genovesa"	(2) 53,525	13,382
Total costos de inmuebles vendidos	<u>583,210</u>	<u>298,660</u>
Utilidad bruta	<u>387,739</u>	<u>138,646</u>

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- (1) El proyecto Manta Azul, inicio en diciembre del año 2016 con la adquisición de 48.576 metros cuadrados ubicados en el sector Los Gavilanes – Barbasquillo, de la ciudad de Manta, y que luego se han puesto para la venta de 215 lotes de terrenos.

Los resultados del año 2019 reconocieron ingresos por la venta de 56 lotes de terreno por el valor de US\$ 859,418 y costos por US\$ 529,685. Los lotes que aun no han sido vendidos mediante escrituras de propiedad son reconocidos en los estados financieros como inventarios.

- (2) El proyecto Genovesa inició en el año 2002, y corresponde a 110 unidades inmobiliarias de un área pequeña que han sido denominados “alícuota”, organizados en un Conjunto Habitacional, ubicado en la ciudad de Manta, avenida El Comercio.

Los resultados del año 2019 reconocieron ingresos por la venta de 6 alícuotas más sus respectivos parqueaderos por el valor de US\$ 111,531 y costos por US\$ 53,525. Las alícuotas que aún no han sido vendidos mediante escrituras de propiedad son reconocidos en los estados financieros como inventarios.

Otros proyectos inmobiliarios: Durante el año 2019, la Compañía inició la construcción y comercialización del siguiente proyecto:

- Proyecto Cristal Azul: Ubicado en la ciudad de Manta - Ecuador, sector Los Gavilanes. El proyecto inmobiliario “Cristal Azul” plantea la construcción de 13 casas.

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).

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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 ha no 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:

- Mantener un estricto control de costos y gastos.
- Apoyo entre partes y entidades relacionadas.
- Plan de facturación y cobranza de los servicios prestados, de acuerdo a las negociaciones realizadas con sus partes 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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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 han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y medianas Empresas (en adelante NIIF - PYMES) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board "IASB" siglas en inglés). Las principales políticas contables adoptadas por la Compañía en la preparación de los estados financieros han sido definidas en función de las NIIF-PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018.

Cualquier información adicional requerida por las Normas Internacionales de Información Financiera y Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros que contenga comentarios de la Gerencia de carácter general son expuestos en el Informe de la Administración a la Junta General de Accionistas, por lo tanto, la lectura de los estados financieros adjuntos debe ser realizado en conjunto con dicho informe.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF - PYMES requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para los estados financieros. 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

La Compañía de acuerdo con lo establecido en las NIIF-PYMES de algunos rubros de los activos y pasivos financieros; los no financieros y de varias estimaciones contables requieren la determinación de valores razonables conforme lo establecen las NIIF-PYMES al: (i) reconocimiento inicial; (ii) revelar en los estados financieros y notas; y, (iii) reconocer los ajustes cuando existen indicios de deterioro de los activos financieros y de larga vida.

La Compañía en la medición de un activo o pasivo a valores razonables utiliza información de mercados observables siempre que esta sea confiable tal como lo requieren las NIIF-PYMES. De acuerdo a lo requerido por las NIIF-PYMES, los valores razonables se clasifican en niveles distintos dentro de su jerarquía de valor razonable y los cuales se basan en las variables o técnicas de valoración, tal como sigue:

1. Valores de mercado: Precios cotizados (no ajustados) en mercados activos para los activos o pasivos idénticos o similares.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

2. Información diferente a precios de mercado del nivel anterior: los cuales sean iguales para un activo o pasivo, los cuales provienen de valores directamente (precios de últimas transacciones) o indirectamente (derivados de los precios determinados por especialistas en función de estudios o precios referenciales).
3. Información proveniente del uso de técnicas financiera: aplicables a los datos internos del activo o pasivo y que no proviene de valores o información de mercado.

La información o variables que se utilicen para medir el valor razonable de un activo o pasivo, pueden clasificarse en uno de los niveles de jerarquía detallados anteriormente, por ende la medición del valor razonable puede clasificarse en el mismo nivel de jerarquía del valor razonable de la variable del nivel más bajo que sea significativa para la medición total de los activos y pasivos. Los cambios entre los niveles de jerarquía del valor razonable se reconocen al cierre de cada período en el cual se originó el cambio.

2.3 Moneda funcional y moneda de presentación

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.

2.4 Efectivo y equivalentes

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras, así como notas de crédito negociables, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes. Los sobregiros bancarios recurrentes son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Activos financieros

Los instrumentos financieros activos y pasivos financieros y derivados se clasifican de acuerdo con las características y la finalidad de cada instrumento financiero, tal como lo requiere la Sección 11 de las NIIF - PYMES. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos y la cual se determina a la fecha de su reconocimiento inicial.

2.5.1 Medición inicial

Los activos financieros constituyen instrumentos que generan flujo de efectivo para la Compañía, de acuerdo con sus actividades o por la compra de estos instrumentos.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Los activos financieros inicialmente se registran generalmente al costo de adquisición más cualquier costo imputable a la transacción y que deba ser reconocido como parte del activo y se registran como activos - valor razonable. La diferencia entre el costo de adquisición y el valor razonable se reconoce se reconoce como ganancia o pérdida únicamente en los casos de que el valor razonable sea de un mercado activo confiable.

El principal activo financiero de la Compañía constituye los deudores comerciales generados por las transacciones que realiza en el curso normal de sus operaciones y otras cuentas por cobrar, los cuales constituyen pagos fijos y determinables y no tienen una cotización de mercado bursátil

2.5.2 Medición posterior

Los activos financieros posteriormente a su medición inicial se clasifican de acuerdo con su modelo de negocio y a las características contractuales del flujo de efectivo de los activos financieros y de acuerdo a la sección 11 de la NIIF - PYMES y los clasifica en: (i) costo amortizado; y, (ii) valor razonable con cambios en pérdidas y ganancias.

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado: 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.

2.5.3 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.

2.5.4 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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

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

Activos financieros clasificados como medidos al costo amortizado: Los activos financieros identificados por la Administración de la Compañía corresponden a instrumentos financieros no derivados que son clasificados como medidos al costo amortizado. Los activos financieros incluidos en esta categoría son:

- Efectivo y equivalentes de efectivo: Muestran el dinero disponible en efectivo y los depósitos a la vista efectuados en entidades del sistema financiero ecuatoriano.
- Deudores comerciales: Muestran los montos adeudados por clientes por la venta de bienes en el curso normal de los negocios. El período promedio de cobro de la venta de bienes es inferior a 90 días.
- Otras cuentas por cobrar: Representadas principalmente anticipo a proveedores por trabajos ejecutados y que serán facturados durante el año 2020, de acuerdo a la finalización de los servicios contratados, y otras cuentas por pagar menores a partes relacionadas.

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

2.5.5 Deterioro de activos financieros

La Compañía al cierre anual de sus estados financieros efectúa una evaluación si existe en los activos financieros un deterioro en su valor contable y para lo cual efectúa lo siguiente:

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Activos financieros no contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros no contabilizados al costo amortizado, el deterioro se evalúa si existe alguna evidencia objetiva y competente si un activo o grupos de activos se encuentran deteriorados como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y siempre y cuando dicho evento o eventos tengan un impacto en los flujos de efectivo futuros.

Entre los principales aspectos que se consideran para determinar el deterioro están:

- (i) las dificultades financieras de los deudores;
- (ii) el incumplimiento de pagos en las deudas e intereses;
- (iii) la probabilidad de que existan quiebras, reestructuraciones de deudas.

En el caso de que exista evidencia objetiva y competente de que el riesgo de cobro existe, la disminución en el valor razonable se contabiliza en algunos activos disminuyendo el valor del registro inicial y en otros casos se contabiliza una provisión en base al análisis individual y estos ajustes se registran en los resultados del año en que se origina.

Los castigos de los activos en los cuales existe una provisión se disminuyen de estas y en caso de que existan excedentes se registran en los resultados en el periodo en que se determina. Las recuperaciones en el valor de los activos cuyo valor fue disminuido se registran en los resultados cuando dicho evento ocurre.

- Activos financieros contabilizados al costo amortizado

En los activos financieros al costo amortizado la Compañía evalúa en forma individual si existe información objetiva y apropiada si el activo se encuentra deteriorado como resultado de un evento o eventos que afectan al valor registrado inicialmente y en el caso de que la evidencia no permita determinar si existe deterioro, estos activos son evaluados en forma colectiva con el grupo de activos de características similares. El ajuste por deterioro de los activos evaluados en forma individual se reconoce y se sigue reconociendo en el momento que se origina la pérdida y no son incluidos en los activos evaluados en forma colectiva.

La pérdida por el deterioro del valor del activo se determina entre la diferencia del importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados (excluyendo las pérdidas de crédito futuras esperadas y que aún no se producen). El valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados se descuenta a la tasa de interés efectiva original de los activos financieros y en el caso de que un activo devengue una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor es la tasa de interés efectiva actual.

La pérdida del valor en libros del activo deteriorado se reconoce en la cuenta de provisión y en el estado de resultados integrales al momento que se origina y en el evento de que se determina que no existe deterioro, el valor provisionado se acredita en el estado de resultados integrales. Los préstamos y la provisión correspondiente se dan de baja cuando no existen probabilidades reales de recuperación y no existen garantías reales que cubran el activo deteriorado. Los incrementos o disminuciones de la provisión inicial se reconocen en los resultados en el momento que se determina estos eventos.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6 Pasivos financieros

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos 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.

2.6.1 Medición inicial

Los pasivos se reconocen cuando existe un acuerdo contractual y se registran al valor acordado de pago más los costos atribuibles – valor razonable.

Los pasivos financieros constituyen: préstamos y cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, que cumplen con la característica de instrumento financiero, los cuales corresponden a transacciones por bienes o servicios adquiridos del curso normal de los negocios que están pendientes de pago y se clasifican como pasivos corrientes cuando el plazo de pago es de un año o menos y como pasivos no corrientes cuando el plazo excede más de un año.

Los pasivos financieros se registran: (a) al valor razonable; y, (b) al costo amortizado.

Los pasivos financieros a costo amortizado principalmente corresponden a:

- (i) Los préstamos a tasas fijas de interés y los cuales no contemplan ningún reajuste periódico;
- (ii) Las cuentas por pagar cuyo plazo de pago son mayores a los 90 días y no incluyen ninguna tasa de interés.

El costo amortizado es calculado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, para lo cual se incluye cualquier descuento o prima en la emisión y los costos que son parte integral de la tasa efectiva de interés.

2.6.2 Medición posterior

Los pasivos financieros a valor razonable se ajustan en forma posterior, el cual conjuntamente con los intereses se registran en los resultados de período.

La diferencia entre el valor nominal y el costo amortizado se reconoce en los resultados por el método del interés; mientras que las ganancias o pérdidas en la cancelación de los pasivos financieros se reconocen en los resultados cuando los pasivos son cancelados o dados de baja.

2.6.3 Baja de pasivos financieros

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o expira. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.6.4 Pasivos financieros identificados

Son pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Los pasivos financieros incluyen:

- Acreedores comerciales: Corresponden a montos adeudados por la Compañía por la compra de bienes y servicios que son adquiridos en el curso normal de sus operaciones. El período promedio de pago a sus acreedores comerciales es inferior a 90 días.
- Otras cuentas por pagar: Representadas principalmente por pasivos a la vista con partes relacionadas y otras cuentas por pagar menores
- Obligaciones financieras: Corresponden a los montos adeudados a las instituciones financieras por créditos recibidos para las operaciones normales de la Compañía, de acuerdo a un calendario de pagos según tablas de amortización aprobadas por las partes.

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

2.6.5 Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros objeto de compensación de dichos saldos se presentan en el estado de situación financiera al valor neto, cuando existe el derecho legal de compensarlos y la Compañía tiene la intención de liquidarlos mediante este procedimiento.

2.6.6 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 los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

2.7 Inventarios

Los inventarios son activos poseídos por la Compañía para ser vendidos en el curso normal de las operaciones, en proceso de producción con vistas a esa venta, o en forma de inmuebles, materiales o suministros que serán consumidos en el proceso de construcción.

Los inventarios son presentados al costo de adquisición o al valor neto realizable, el menor. El costo de los inventarios se determina usando el método de promedio ponderado. El valor neto realizable representa el precio de venta estimado menos todos los costos de terminación y los costos necesarios para la venta.

Las importaciones en tránsito se encuentran registradas a su costo de adquisición. En caso de ser necesario, los inventarios incluyen una provisión para reconocer pérdidas por obsolescencia, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de utilización o venta.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Costo de ventas: Durante los años 2019 y 2018, la Administración de la Compañía determinó el costo de construcción de los inmuebles producidos mediante la división de los costos incurridos y por incurrir para el número de unidades que se planificó producir en cada proyecto inmobiliario.

El costo unitario determinado fue utilizado para establecer los costos de los bienes vendidos reconocidos en los resultados del periodo que se informa.

2.8 Deterioro del valor de los activos no financieros

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustados los estimados de flujo de efectivo futuros. Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo que se informa.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumentan el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

2.9 Obligaciones laborales

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios laborales proporcionados por la Compañía comprenden:

Beneficios a corto plazo

Son beneficios a corto plazo aquellos que se esperan liquidar totalmente en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Estos beneficios son reconocidos en los resultados del periodo que se informa en la medida en que se devengan.

Un resumen de los principales beneficios laborales a corto plazo, establecidos en la legislación laboral vigente en el Ecuador, se muestra a continuación:

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- Participación laboral: Corresponde al 15% de participación que los empleados tienen sobre las utilidades líquidas (diferencia entre ingresos y gastos de cada periodo contable) reportadas por los empleadores. La participación laboral determinada se registra con cargo a los resultados del periodo que se informa y se muestra en el estado de resultados integrales de acuerdo con la función que desempeña el personal que recibirá el beneficio. La participación laboral deberá pagarse hasta el 15 de abril de cada año.
- Vacaciones: Los empleados que presten sus servicios por más de 12 meses, tienen derecho a gozar anualmente de 15 días de descanso que serán remunerados por el empleador. Este beneficio puede extenderse por 15 días adicionales cuando los empleados superen los 5 años de antigüedad en la misma empresa (1 día vacaciones adicional por cada año de servicio). Las vacaciones de los empleados son reconocidas mensualmente en los resultados del periodo que se informa y cancelados en función de los días de vacaciones utilizados por los empleados.
- Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fue determinado con base en la legislación laboral vigente que establece que los empleadores deben aportar mensualmente al IESS el 12.15% de las remuneraciones percibidas por los empleados.
- Otros beneficios a corto plazo: La décimo tercera remuneración, el décimo cuarto sueldo, los fondos de reserva y otros beneficios laborales a corto plazo se reconocen mensualmente en los resultados del periodo que se informa. Estos beneficios son cancelados en las fechas exigibles de pago establecidas en legislación laboral vigente.

Beneficios post-empleo

Son beneficio post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferente de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:

Planes de beneficios definidos (no fondeados): La Compañía tiene los siguientes planes de beneficios definidos, normados y requeridos por la legislación laboral ecuatoriana:

- Desahucio: En los casos de terminación de la relación laboral, 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 empresa o empleador.
- Jubilación patronal: Los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios, continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. En el caso de los empleados que hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo, tendrán derecho a la jubilación patronal proporcional de acuerdo con las disposiciones contenidas en el Código de Trabajo.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Beneficios por terminación

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del período que se pagan.

2.10 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.

Impuesto a la renta corriente

El cargo por Impuesto a la renta corriente se calcula mediante 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 normas exigen el pago de un “anticipo de Impuesto a la renta”, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

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

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, la Compañía aplicó el 22% de tasa impositiva del Impuesto a la renta, de acuerdo a la normativa vigente.

Impuesto a la renta diferido

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

El Impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiero separado 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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

2.11 Otros impuestos

Por la naturaleza de sus operaciones, la Compañía está sujeta a los siguientes impuestos:

Impuesto al Valor Agregado (IVA): Este impuesto grava al valor de la transferencia de los productos fabricados y comercializados por la Compañía en todas sus etapas de comercialización a la tarifa del 12% y es calculado con base en los precios de venta.

2.12 Provisiones (excepto jubilación patronal y desahucio)

La Administración de la Compañía reconoce una provisión cuando: i) la Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de eventos pasados, ii) es probable vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación, y, iii) el monto puede estimarse de forma fiable. Los montos reconocidos como provisión son la mejor estimación de la Administración, a la fecha de cierre de los estados financieros, de los desembolsos necesarios para liquidar la obligación.

2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias

La Administración de la Compañía reconoce ingresos de actividades ordinarias procedentes de la venta de inmuebles cuando se satisface todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) la Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas, de tipo significativo, derivados de la propiedad de los bienes;
- b) la Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los inmuebles vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- c) el importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- d) sea probable que la Compañía obtenga los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- e) los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

2.14 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.

2.15 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

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

2.16 Resultados acumulados

Resultados acumulados a libre disposición

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

2.17 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.

3. ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF - PYMES 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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

- Provisión por deterioro de cuentas por cobrar: La Compañía en forma anual realiza una revisión del valor de los activos financieros y evalúa si existen riesgos sobre la recuperación de los mismos y en base a este análisis se realiza una provisión para el deterioro de los mismos.

La Compañía considera que el monto de la provisión a la fecha de preparación de los estados financieros para los activos financieros es razonable.

Los incrementos y disminuciones de la provisión por deterioro de las cuentas por cobrar a deudores comerciales son cargados a los resultados del periodo que se informa. Las bajas de las cuentas por cobrar a deudores comerciales son reconocidas con cargo a esta provisión por deterioro.

- Deterioro de activos financieros y otros activos: 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 2.8.
- Impuesto a la renta diferido: 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, Inmobiliaria Teamco S.A., 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 prestación de servicios de construcción y que podrían tener un impacto en los resultados integrales y el estado de situación de la Compañía.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

4.1 Factores de riesgo operacional

Los precios de los materiales y servicios incurridos por la Compañía para vender inmuebles se modifican frecuentemente en función de los precios establecidos por el mercado para productos o servicios con características similares.

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.

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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

(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. Las ventas se realizadas a sus partes relacionadas a quienes se les concede créditos con un plazo que va de 30 días hasta mayor a 180 días y que, históricamente, no presentan incumplimientos de pago. No se espera que la Compañía incurra en pérdida alguna por desempeño de estas contrapartes. La Compañía no cuenta con un seguro de crédito que cubra las posibles pérdidas por las ventas a crédito.

(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	-	-
Acreedores comerciales	1,197,384	-
Otras cuentas por pagar	262,650	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	1,377,168
	<u>1,460,034</u>	<u>1,377,168</u>
Al 31 de diciembre de 2018		
Obligaciones financieras	23,904	-
Acreedores comerciales	516,687	-
Otras cuentas por pagar	355,659	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	1,500,000
	<u>896,250</u>	<u>1,500,000</u>

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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:

	Al 31 de diciembre del	
	2019	2018
Obligaciones financieras	-	23,904
Acreedores comerciales	1,197,383	516,687
Otras cuentas por pagar	262,650	355,659
Cuentas por pagar relacionadas	1,377,168	1,500,000
Menos: Efectivo	(75,850)	(54,841)
Deuda neta	2,761,351	2,341,409
Total Patrimonio	208,470	196,969
Capital total	2,969,821	2,538,378
Ratio de aplancamiento	93%	92%

En 2019, se da una disminución en el ratio de apalancamiento, principalmente por las planillas de avance de obra emitidas por los proveedores de servicios de construcción de los diferentes proyectos.

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:

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.**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		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	75,850	-	54,841	-
Deudores comerciales	406,922	-	643,774	-
Otras cuentas por cobrar	468,980	-	226,646	-
Total activos financieros	951,752	-	925,261	-
Pasivos financieros corrientes				
Obligaciones financieras	-	-	23,904	-
Acreedores comerciales	1,197,384	-	516,687	-
Otras cuentas por pagar	262,650	-	355,659	-
Cuentas por pagar relacionadas	-	1,377,168	-	1,500,000
Total pasivos financieros	1,460,034	1,377,168	896,250	1,500,000

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. EFECTIVO Y EQUIVALENTES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Efectivo en caja	1,537	9,970
Bancos locales	74,313	44,871
Total efectivo y equivalentes	75,850	54,841

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

7. DEUDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Clientes no relacionados locales	(1) 406,922	643,774
Subtotal	406,922	643,774
Deterioro acumulado de deudores comerciales	-	-
Total deudores comerciales	406,922	643,774

(3) Corresponde a valores pendientes por cobrar a clientes finales por la venta de inmuebles y que se han emitido facturas y escrituras de propiedad.

Deterioro acumulado de deudores comerciales

Las pérdidas por deterioro de deudores comerciales fueron reconocidas por un valor de US\$ 262,318 para el año 2019. 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.
- 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.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Composición al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por cobrar relacionadas	(1)	402,083	196,038
Anticipo de proveedores	(2)	66,897	30,608
Total otras cuentas por cobrar		468,980	226,646

(1) Corresponden a valores entregados a sus partes relacionadas, que no generan intereses y que se esperan sean recuperados en el año 2021.

(2) Corresponden a valores entregados a los proveedores de bienes y servicios de construcción y que se espera sean liquidados una vez se reciban las facturas correspondientes.

9. INVENTARIOS

Composición al 31 de diciembre:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto "Manta Azul"	(1)	1,654,825	2,046,161
Proyecto "Genovesa"	(1)	118,322	218,680
Proyecto "Cristal Azul"	(2)	592,459	672
Total inventario		2,365,606	2,265,513

(1) Corresponden a inmuebles pendientes de comercializar. Ver comentarios adicionales en Nota 1.4

(2) Corresponde al proyecto Cristal Azul que inició su construcción y que se espera sea terminado y comercializado en el año 2020. Ver comentarios adicionales en Nota 1.4.

10. OBLIGACIONES FINANCIERAS

Composición al 31 de diciembre:

<u>Institución</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>Vencimiento</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>A corto plazo</u>					
Cooperativa de Ahorro y Crédito 15 de Abril Ltda.	-	11.20%	Septiembre 2019	-	23,904
Total obligaciones financieras				-	23,904

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

11. ACREEDORES COMERCIALES

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proveedores no relacionados	(1) 21,127	23,734
Proveedores relacionados	(2) 1,176,256	492,953
Total acreedores comerciales	1,197,383	516,687

- (1) Corresponde a los valores por pagar a proveedores no relacionados locales de bienes y servicios devengados y facturados.
- (2) Corresponde a valores pendientes por pagar a sus proveedores relacionados por bienes y servicios de construcción devengados y que cuentan con planillas de avance de obra aprobadas. Ver Nota 22.

12. OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Otras cuentas por pagar no relacionadas	2,268	-
Otras cuentas por pagar relacionadas	(1) 260,382	355,659
Total otras cuentas por pagar	262,650	355,659

- (1) Corresponden a valores recibidos de sus partes relacionadas, que no generan intereses y que se esperan serán pagados hasta el año 2020. Ver comentarios adicionales en la Nota 22.

13. IMPUESTOS

Activos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Crédito tributario impuesto a la renta	334	334
Crédito tributario impuesto al valor agregado	10,610	11,076
Total activos por impuestos corrientes	10,944	11,410

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Pasivos por impuestos corrientes

Composición al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Retenciones en la fuente de impuesto a la renta por pagar	2,531	2,521
IVA por pagar y retenciones	990	989
Impuesto a la renta por pagar	7,702	793
Total pasivos por impuestos corrientes	<u>11,223</u>	<u>4,303</u>

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 (Pérdida) antes de participación laboral	21,659	(19,546)
Participación de los trabajadores en las utilidades	(3,249)	-
Utilidad (Pérdida) antes de impuesto a la renta	<u>18,410</u>	<u>(19,546)</u>
Menos - Otras rentas exentas no objeto de impuesto a la Renta	-	-
Mas - Gastos no deducibles	12,996	23,149
Menos - Deducciones adicionales	-	-
Base tributaria imponible	31,406	3,603
Tasa Impositiva	22%	22%
Impuesto a la renta causado	<u>6,909</u>	<u>793</u>
Anticipo mínimo de impuesto a la renta	-	-
Impuesto a la renta corriente definitivo	<u>6,909</u>	<u>793</u>
Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	-	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>6,909</u>	<u>793</u>

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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- 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.

14. OBLIGACIONES LABORALES

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Beneficios legales	(1) 3,299	-
Seguridad social	164	-
Participación laboral	(2) 3,249	-
Total obligaciones laborales	6,712	-

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

(2) De acuerdo con las leyes laborales vigentes, la Compañía debe destinar el 15% de su utilidad anual antes del impuesto a la renta, para repartirlo entre sus trabajadores.

15. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto "Manta Azul"	183,659	603,705
Proyecto "Genovesa"	-	689
Proyecto "Cristal Azul"	80,769	-
Otros	268	268
Total anticipo de clientes	264,696	604,662

16. CAPITAL SOCIAL

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros muestran un capital social por US\$1,000, que se encuentra dividido en 1,000 acciones ordinarias cuyo valor nominal es por US\$1 cada una.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

17. RESERVAS

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los estados financieros muestran una reserva legal por US\$1,069, que excede lo requerido por la Superintendencia de Compañías.

18. RESULTADOS ACUMULADOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Resultados acumulados	194,900	215,239
Resultados del ejercicio	11,501	(20,339)
Total resultados acumulados	206,401	194,900

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

19. INGRESOS ORDINARIOS

Composición y movimiento:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto "Manta Azul"	859,418	425,728
Proyecto "Genovesa"	111,531	11,578
Reembolso de gastos	-	-
Total ingresos ordinarios	970,949	437,306

20. COSTOS DE VENTA

Los principales costos directamente atribuibles a los ingresos son la adquisición de materiales, mano de obra, servicios de construcción, entre otros, a continuación un detalle de su composición por proyecto:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Proyecto "Manta Azul"	529,685	285,278
Proyecto "Genovesa"	53,525	13,382
Proyecto "Cristal Azul"	65	-
Total costos de ventas	583,275	298,660

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

21. GASTOS DE ADMINISTRACIÓN Y VENTAS

Composición de gastos por su naturaleza al 31 de diciembre:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Sueldos, beneficios sociales	20,106	-
Otros gastos del personal	654	-
Honorarios profesionales	4,233	-
Comisiones en ventas	14,524	7,540
Deterioro de cartera	262,318	-
Impuestos, tasas y contribuciones	31,700	12,424
Mantenimientos	555	1,350
Movilización y transporte	2,301	73,910
Servicios básicos y comunicaciones	1,431	229
Arrendamiento	1,001	-
Suministros y materiales	11,799	26,540
Trámites y legalizaciones	3,972	8,555
Otros gastos	7,603	9,324
Total gastos de administración y ventas	362,197	139,872

22. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS RELACIONADAS

El siguiente es un resumen de las principales transacciones realizadas durante el 2019 y 2018, con partes vinculadas. 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. Se 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	923,543	941,598
De pasivos	18,201	4,000
De ingresos	-	-
De gastos	-	88,819
Total operaciones con partes relacionadas	941,744	1,034,417

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

Resumen de transacciones con partes relacionadas

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Adquisiciones de bienes y servicios</u>			
Nirblan S.A.	Comercial	-	131,238
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	683,303	493,718
		683,303	624,956
<u>Préstamos otorgados</u>			
Abunavi S.A.	Administración	830	660
Nirblan S.A.	Comercial	11,234	31,154
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	177,268	290,989
Inmopuntatortuga S.A.	Administración	6,957	2,213
Inprocuarzo S.A.	Administración	14,582	-
Sakairi S.A.	Administración	3,080	1,100
Viviana Cano	Administración	26,289	79,344
		240,240	405,460
<u>Préstamos recibidos</u>			
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	10,250	4,000
Inmopuntatortuga S.A.	Administración	3,200	-
Ricardo Estupiñán	Administración	4,751	-
		18,201	4,000

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

• Incluido en el rubro de otras cuentas por cobrar

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por cobrar</u>			
Abunavi S.A.	Administración	1,490	660
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	249,393	82,375
Inmopuntatortuga S.A.	Administración	9,170	2,213
Inprocuarzo S.A.	Administración	12,582	-
Nirblan S.A.	Comercial	11,235	3,846
Ricardo Estupiñán	Administración	-	18,000
Sakairi S.A.	Administración	4,080	1,100
Viviana Cano	Administración	114,133	87,844
Total otras cuentas por cobrar		402,083	196,038

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

- **Incluido en el rubro de acreedores comerciales**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Acreedores relacionados</u>			
Comercializadora del Ecuador Comperelsa S.A.	Comercial	1,076,922	393,619
Nirblan S.A.	Comercial	99,334	99,334
Total acreedores relacionados		1,176,256	492,953

- **Incluido en el rubro de otras cuentas por pagar**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Otras cuentas por pagar</u>			
Ricardo Estupiñán	Administración	(1) 260,382	355,659
Total otras cuentas por pagar		260,382	355,659

- **Incluido en el rubro de cuentas por pagar relacionadas largo plazo**

<u>Sociedad</u>	<u>Relación</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
<u>Cuentas por pagar partes relacionadas</u>			
Ricardo Estupiñán	Administración	(1) 1,377,168	1,500,000
Total cuentas por pagar partes relacionadas		1,377,168	1,500,000

(1) Corresponden al valor pendiente por pagar que la Compañía mantiene con el Sr. Ricardo Estupiñán producto de la adquisición del inmueble donde se desarrolla el Proyecto "Manta Azul", ficha adquisición fue firmada el 9 de diciembre del 2016

23. EVENTOS SUBSECUENTES

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. MDT2020-077 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.

INMOBILIARIA TEAMCO S.A.

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

(Expresado en dólares estadounidenses)

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.

24. 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 20 de octubre de 2020 y posteriormente serán presentados a la Junta General de Accionistas 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.

Sr. Darwin Coox
Gerente General

Sra. Jessenia Bravo
Contadora General

* * *