

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019

## **1. INFORMACIÓN GENERAL**

### **1.1. Constitución y operaciones**

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, es una compañía de nacionalidad ecuatoriana, de pequeña estructura organizacional, constituida el 7 de febrero de 2007, en la ciudad de El Guabo ubicada en El Oro, e inscrita en el Registro Mercantil el 21 de febrero de 2007, aprobada mediante Resolución No.07.M.DIC.0051 por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros el 16 de febrero del 2007.

La Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, de acuerdo a sus estatutos tiene por objeto la compra venta de bienes inmuebles urbanos y rurales y cualquier otra actividad a fin con la expresada, la compañía mantiene su domicilio tributario en la ciudad de El Guabo, con RUC 0791727251001.

La compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, al 31 de diciembre del 2019 ha desarrollado los siguientes proyectos:

- “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 51,805.22 m2, constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping, sector este de la ciudad de Machala.
- “PORTAL DEL RIO” se encuentra desarrollado en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 284 solares, ubicado en la Av. 25 de Junio Junto al Centro Comercial Paseo Shopping.
- “CIUDAD PALMERA” este proyecto se encuentra en proceso de construcción y está constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, se encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala.

La compañía se encuentra regulada y da cumplimiento a las disposiciones Legales y Tributarias de la Superintendencia de Compañías, Servicio de Rentas Internas, Ministerio de Relaciones Laborales, Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social y Unidad de Análisis Financiero y Económico-UAFE. Adicionalmente cumple con lo establecido en los estatutos y disposiciones internas de la compañía.

Sus ingresos en el 2019 provienen de la venta de terrenos del proyecto Ciudad Palmera y Portal del Río por el 72% y 28% respectivamente.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES**

A continuación, se describen las principales políticas contables adoptadas 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 Base de presentación.-** Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con las NIIF COMPLETAS (IFRS por sus siglas en inglés), emitidas por el consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés), las cuales incluyen las Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) y los pronunciamientos del Comité de Interpretaciones (CINIIF y SIC por sus siglas en inglés), normas que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales, cumpliendo además con las características cualitativas descritas en el marco conceptual para la presentación de la información financiera,. La presentación de la información financiera.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF Completas 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.

### Normas utilizadas para la preparación de los estados financieros al 31 de diciembre del 2019:

#### NIC Nombre de la Norma Internacional de Contabilidad

- 1 Presentación de Estados Financieros
- 2 Inventarios
- 7 Estado de Flujos de Efectivo
- 8 Políticas contables, cambios en estimaciones contables y errores
- 10 Hechos Occurridos después del Periodo sobre el que se informa
- 12 Impuesto a las Ganancias
- 16 Propiedades, Planta y Equipo
- 18 Ingreso de actividades ordinarias
- 32 Instrumentos Financieros: Presentación

#### NIIF Nombre de la Norma Internacional de Información Financiera

- 9 Instrumentos financieros
- 13 Medición de valor Razonable
- 15 Ingresos de actividades ordinarias procedentes de contratos con clientes
- 16 Arrendamientos

### 2.2. Moneda funcional y de presentación

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de América, moneda de medición de la compañía y de curso legal y de unidad de cuenta del Ecuador desde marzo del 2000.

### 2.3. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo comprende tanto el efectivo disponible, como los depósitos a la vista en bancos y otras inversiones de alta liquidez a corto plazo menores a 90 días desde la fecha de su adquisición, que son fácilmente convertibles en importes determinados de efectivo, estando sujetos a un riesgo poco significativo de cambios en su valor.

#### 2.3.1 Inversiones financieras

Las inversiones financieras a plazo fijo en su medición inicial y posterior se registran a valor razonable, siendo este el valor efectivo de la inversión, y los intereses ganados que generan estas se reconocen al final de cada período afectando el estado de resultados integrales del período.

### 2.4. Activos financieros y pasivos financieros

#### 2.4.1 Activo Financiero

Una entidad reconocerá un activo financiero en su Estado de Situación Financiera cuando, y sólo cuando, se convierta en parte del contrato y, como consecuencia de ello, tiene el derecho legal a recibir efectivo.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

Los activos a ser adquiridos como resultado de un compromiso en firme de vender bienes o servicios, no se reconocen generalmente hasta que al menos alguna de las partes haya ejecutado sus obligaciones según el contrato.

Un detalle de activos financieros es el siguiente:

### **Cuentas por cobrar clientes no relacionados y relacionados u otras cuentas por cobrar que no generan intereses. -**

Corresponden principalmente a aquellos deudores pendientes de pago por los bienes o servicios vendidos. Se contabilizan inicialmente a su valor razonable (costo de la transacción), menos la provisión de pérdidas por deterioro de su valor, en caso de que exista evidencia objetiva de la incobrabilidad de los importes que se mantienen por cobrar, según los términos originales de estas cuentas por cobrar.

La política de la Compañía para la recuperación de la cartera es de 15 días, y si al cierre del período presenta cartera por recuperar mediante análisis crediticio se determinará el riesgo o incertidumbre que pudiere tener la recuperación de dichas partidas, y en el caso que lo hubiere se reconocerá en libros el deterioro en cumplimiento a la NIIF 9 párrafo 35.

### **2.4.2 Pasivos Financieros**

Son obligaciones de pagos por bienes o servicios adquiridos en el curso normal del negocio y se clasifican como pasivos corrientes a menos que la compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos doce meses después de la fecha del Estado de Situación Financiera.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente al costo y posteriormente se miden al costo amortizado usando el método de interés efectivo, las obligaciones son derivadas por bienes y servicios u otros necesarios para el giro del negocio, estas son pagaderas conforme lo pactado con los acreedores establecido en las políticas contables de la compañía.

Un detalle de pasivos financieros es el siguiente:

### **Cuentas por pagar locales no relacionadas y relacionados u otras cuentas por pagar. -**

Constituye las obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal del negocio. Las cuentas por pagar se clasifican como pasivos corrientes si el pago se lo realiza dentro de un año o menos en el ciclo operativo normal del negocio, si es mayor se registran y presentan como pasivos no corrientes.

### **Obligaciones Financieras**

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados o como pasivos financieros medidos al costo amortizado.

Las obligaciones financieras se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del balance de situación financiera.

### **2.4.3 Reconocimiento, medición inicial y posterior**

#### **Reconocimiento. -**

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

La compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

### Medición inicial. -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que, de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo financiero; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de ganancias y pérdidas.

### Medición posterior. -

**Activos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método interés efectivo, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

- Cuentas por cobrar a clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por las ventas realizadas en el curso normal de operaciones. Se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y se recuperan hasta en 15 días, no realiza provisión para cuentas incobrables debido a que sus cuentas son de rápida recuperación y no están expuestas al riesgo del mercado.
- Cuentas por cobrar a compañías relacionadas: Corresponden principalmente a préstamos, que se registran a su valor nominal, no generan intereses y se liquidan en el corto plazo.

**Pasivos financieros:** Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo y corresponde a cuentas por pagar a proveedores locales por bienes o servicios adquiridos en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas hasta en 60 días.

#### 2.4.4 Deterioro de activos financieros

La Compañía establece una provisión para pérdidas por deterioro de sus cuentas por cobrar cuando existe evidencia objetiva de que la Compañía no será capaz de cobrar todos los importes que se le adeudan de acuerdo con los términos originales de las cuentas a cobrar

#### 2.4.5 Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han liquidado.

## 2.5 Anticipos entregados a proveedores

Los anticipos a proveedores corresponden principalmente al efectivo entregado, con el fin de asegurar precios o productos para el aprovisionamiento de un determinado bien o servicio utilizados en el giro ordinario del negocio. Estos se registran a su valor nominal al momento de la entrega del efectivo, no generan intereses y son liquidados con la entrega del bien o la prestación del servicio. En caso de que sus plazos pactados sean mayores a 12 meses, se presentan como activos no corrientes.

## 2.6. Partes relacionadas

Las cuentas por cobrar a compañías relacionadas son activos financieros con pagos fijos o determinables que no cotizan en un mercado activo. La Compañía reconoce el activo inicialmente al valor razonable más cualquier costo de transacción directamente atribuible. Estos activos financieros se originan principalmente de operaciones por actividades ordinarias y préstamos entregados, las cuales para el reconocimiento inicial se cuantifican al valor razonable del monto recibido o por recibir por la venta de bienes o prestación de servicios según las condiciones acordadas.

## **2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)**

### **2.7. Servicios y otros pagos anticipados**

Se registrarán principalmente los seguros que no han sido devengados al cierre del ejercicio económico.

### **2.8. Impuestos por recuperar o compensar**

Representan los impuestos que la Compañía ha pagado al Servicio de Rentas Internas por impuesto al valor agregado en adquisiciones de bienes y servicios, y retenciones de impuesto a la renta e impuesto al valor agregado efectuados por los clientes. Estos impuestos serán compensados con declaraciones futuras de impuestos o recuperados como pago en exceso, que se deberán compensar o reclamar antes de que extinga el plazo estipulado por la administración tributaria.

### **2.9. Inventarios**

Los inventarios son activos adquiridos para ser vendidos en el curso normal de la operación, en proceso de producción con vistas a esa venta; o en forma de materiales o suministros, para ser consumidos en el proceso de producción.

La compañía reconoce como inventario a los materiales e insumos utilizados en el proceso de transformación de sus activos biológicos, se valúan al costo de acuerdo al método promedio y no exceden el valor neto de realización.

#### **Medición Inicial**

La entidad incluirá en el costo de los inventarios todos los costos de compra, costos de transformación y otros costos incurridos para darles su condición y ubicación actuales.

#### **Medición Posterior**

Posteriormente la entidad medirá los inventarios al importe menor entre el costo y valor neto realizable (Precio de venta estimado menos los costos de terminación y venta).

#### **Valor neto realizable**

- El valor de las existencias debe ser castigado por debajo de su costo a los valores que se espere recuperar de su venta.
- El castigo debe llevarse a cabo sobre la base de ítem por ítem, en la medida que sea práctico.
- Las materias primas y los suministros no son castigados por debajo de su costo si el valor recuperable de los productos terminados a los que se incorporarán se espera se venderán al costo o sobre este valor.

### **2.10. Propiedades y Equipos**

#### **Medición Inicial**

La entidad medirá un elemento de propiedades y equipo por su costo en el momento del reconocimiento inicial. El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende el costo de adquisición y todos aquellos costos susceptibles a capitalizar.

#### **Medición Posterior**

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

La Compañía con posterioridad a su reconocimiento inicial, medirá sus elementos de propiedades y equipo por su valor revaluado, que es su valor razonable en el momento de la revaluación menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro de valor que haya sufrido.

Los pagos por mantenimientos son cargados al gasto, mientras que las mejoras de importancia son capitalizadas.

Los gastos por depreciación se cargan a los resultados del año y se calculan bajo el método de línea recta y las tasas de depreciación están basadas fielmente al patrón de consumo o la vida útil, como sigue:

Propiedades y Equipos	Política de capitalización	Años	% depreciación	Valor Residual
Muebles y Enseres	Más de US\$ 250	10	10%	0%
Maquinarias y Equipos	Más de US\$1500	10	10%	0%
Equipos de Computación	Más de US\$ 500	3	33,33%	0%
Vehículos	Más de US\$1000	5	20%	0%

La vida útil, valores residuales y el método de depreciación son revisados y ajustados si fuera necesario, a la fecha de cada Estado de Situación Financiera para asegurar que el método y el período de la depreciación sean consistentes con el beneficio económico y las expectativas de vida de las partidas de propiedades y equipos.

### 2.11. Impuesto a la renta corriente y diferido

#### Impuestos a la renta corriente

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.

La compañía tiene como política reconocer y pagar los impuestos conforme lo establece la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento.

#### Impuestos 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. El impuesto a la renta diferido se determina usando tasas tributarias que han sido promulgadas a la fecha del estado de situación financiera 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.

### 2.12. Beneficios a empleados

**Corrientes:** Corresponden principalmente a:

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

**Participación de los trabajadores en las utilidades:** La Compañía reconoce un pasivo y un gasto por la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía. Este beneficio se calcula a la tasa del 15% de la utilidad contable de acuerdo con las disposiciones legales vigentes.

**Vacaciones:** Se registra el costo correspondiente a las vacaciones del personal sobre base del devengado.

**Décimo tercer y décimo cuarto sueldos:** Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

### **Jubilación patronal y desahucio**

La Compañía mantiene como política reconocer la provisión por jubilación patronal para aquellos empleados con más de 10 años de antigüedad, sin embargo, si el valor de la provisión de los empleados mayores a 10 años es inmaterial, la Compañía tiene la potestad de reconocerla o no ya que esta omisión no afectaría significativamente la presentación razonable de los Estados Financieros.

### **2.13. Arrendamientos**

Los pagos de arrendamientos operativos se reconocerán como gasto de forma lineal, durante el transcurso del plazo del arrendamiento, salvo que resulte más representativa otra base sistemática de reparto por reflejar más adecuadamente el patrón temporal de los beneficios del arrendamiento.

### **2.14. Reserva legal**

La ley de Compañías establece que toda sociedad anónima debe apropiarse el 10% de la utilidad neta del año, a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito y pagado. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas acumuladas.

### **2.15. Distribución de dividendos**

La distribución y pago de dividendos se deduce del pasivo en el período en el que los dividendos son aprobados por los accionistas de la Compañía.

### **2.16. Reconocimiento de ingresos**

Los ingresos se reconocen para representar la transferencia de los bienes o servicios comprometidos con los clientes por un importe que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de dichos bienes o servicios.

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente, sin incluir impuestos.

La Compañía reconoce los ingresos cuando o a medida que satisfaga una obligación de desempeño mediante la prestación de servicios comprometidos para con el cliente, de acuerdo al párrafo 31 de la NIIF 15.

La Compañía reconoce el valor razonable de su activo biológico al cierre del período, tomando como base las piscinas no cosechadas y en proceso al cierre del período, reconociendo la utilidad o pérdida por valoración del activo biológico, misma que fue reconocida en el Estado de Resultado Integral.

Los ingresos de **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, son derivados principalmente de la compra venta de bienes inmuebles urbanos y rurales.

## 2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES (a continuación...)

### 2.17. Reconocimiento de Costos y Gastos

El reconocimiento de los costos y gastos ocurre simultáneamente con el reconocimiento del incremento en las obligaciones o decremento de los activos. Los gastos se reconocen en el Estado de Resultado Integral sobre las bases de una asociación directa entre los costos incurridos y la obtención de ingreso. Los costos y gastos se reconocen en función al método del devengado.

### 2.18. Compensación de saldos y transacciones

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

### 2.19. Uso de estimaciones y supuestos significativos

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la administración.

Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- Propiedades y equipos: La determinación de las vidas útiles se evalúan al cierre de cada año.
- Valor razonable de activos biológicos: La Administración de la Compañía utiliza una técnica de valoración de mercado, mediante la utilización de una variable en función del precio de venta estimado y el gramaje del activo biológico en la fecha de la medición.

### 2.20. Sistema contable

El sistema que maneja la Compañía **COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**, para desempeñar sus actividades financieras y comerciales es “WinFenix Gestión Empresarial”, versión 7, propio de la compañía, requiere los servicios del proveedor Onlysoft S.A. para su mantenimiento.

## 3. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los efectivos y equivalentes de efectivo es el siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$ dólares	
Caja	2.733	2.733
<b>Bancos</b>	a)	
Pichincha C.A.	6.999	19.159
Produbanco S.A.	545	544
Bolivariano	10.264	5.264
Machala	8.702	8.702
Pacífico	1.074.973	994
	<u><b>1.104.216</b></u>	<u><b>37.396</b></u>

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Expresado en dólares.**

- a) El origen de fondos proviene de clientes, por la venta de bienes inmuebles correspondientes a proyectos que desarrolla la compañía y no tiene restricción alguna.

**4. ACTIVOS FINANCIEROS NETOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un resumen de documentos y cuentas por cobrar comerciales no relacionadas, cuentas por cobrar relacionadas y otras cuentas por cobrar fue como sigue:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$ dólares	
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses	a)	263.862	278.339
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionadas		261.727	40.000
Otras cuentas por cobrar	b)	33.908	20.039
Provisión de cuentas incobrables		(15.166)	(15.166)
		<u>544.331</u>	<u>323.212</u>

- a) A continuación, un detalle de documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados que no generan intereses:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
			US\$ dólares
Valores en custodia y cheques protestados	I)	110.883	114.063
Valores en custodia Portal del Río	II)	63.087	66.195
Cuentas Clientes Ciudad Palmeras	III)	89.892	-
Valores en custodia Porto Verdella		-	49.200
Valores en custodia Ciudad Palmeras		-	48.881
		<u>263.862</u>	<u>278.339</u>

- I) Corresponde principalmente a valores en custodia y cheques protestados desde el año 2017.
- II) Corresponde principalmente a valores en custodia de Luzuriaga Noblecilla María Eduarda, Matamoros Ramírez Iván Patricio, Armijos Minuche Cintia, Campoverde Ramírez Vanessa Isabel, Berru Cabrera Juan Carlos, Gallardo Ramírez Carlos Eduardo valores que datan desde el año 2015 y de Nuñez Villalba Luis Portal, Valarezo Lan, Minuche Cordo, Andrea Méndez, Jesús Parraga, Pineda Carlos y Felix Correa presentados en el 2019.
- III) Corresponde principalmente a valores pendientes de cobro de los clientes Rosa Clara Robles Chuquimarca.

Según lo indicado por el cliente estos valores si son recuperables por lo que no registra provisión por deterioro de estos valores por cobrar.

- b) Corresponde a los anticipos y préstamos entregados al personal administrativo y a préstamos otorgados a terceros.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 Expresado en dólares.

**5. INVENTARIOS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, los inventarios se conforman de la siguiente manera:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$ dólares	
Inventario Obras/Inmuebles en construcción para la venta	a)	11.121.474	18.223.084
Inventario Obras/Inmuebles terminadas para la venta	b)	14.038.965	8.658.071
Inventarios de Mercadería		527.456	527.456
		<u>25.687.895</u>	<u>27.408.611</u>

- a) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles en construcción para la venta, los proyectos denominados: “CIUDAD PALMERAS”.
- “CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, encuentra ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 1,122.46 m2. Durante del año 2019 la compañía ha vendido 39 viviendas (ver literal “c” punto 3).
- b) La compañía reconoce como Inventario de Obras/Inmuebles terminadas para la venta, el proyecto denominado: “PORTO VERDELLA” y “PORTAL DEL RIO”
- El Proyecto “PORTO VERDELLA” se encuentra desarrollo en un área de terreno de 51,805.22 m2 constituido por 40 lotes de terrenos, ubicado en la vía a Pasaje junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 84%.
  - El Proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 280 solares, ubicado en la Av. 25 de junio junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 66%.
  - El Proyecto “CIUDAD PALMERA” desarrollada en un área de terreno de 1,122.46 m2, constituido por 261 viviendas, ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala los mismos que se encuentran vendidos en un 15%.

**6. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS**

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$ dólares	
Anticipos a proveedores	a)	202.174	58.533
		<u>202.174</u>	<u>58.533</u>

- a) Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de servicios y pagos anticipados corresponde principalmente a anticipos entregados a: Equator Technology Solutions S.A., Cabrera Morales Walter Octavio, Chucuyan Durango Nancy Noemi, Mogrovejo Ochoa Richard Henry, entre otros por concepto de pintado de interiores, texturado de exteriores, construcción de acabados de viviendas, etc.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 Expresado en dólares.

**7. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el detalle de activos por impuestos corrientes se resume a continuación:

	<u>2019</u> US\$ dólares	<u>2018</u>
<b>Activos por impuestos corrientes</b>		
Crédito tributario Iva	17.596	12.166
	<u>17.596</u>	<u>12.166</u>

**8. MAQUINARIA Y EQUIPO, NETO**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, un detalle de maquinaria y equipo se resume a continuación:

	%	<u>Saldos al</u>	<b>2019</b> <b>Movimientos</b>	<u>Saldos al</u>
	<b>Deprec.</b>	<b>01/01/2019</b>	<b>Adiciones</b>	<b>31/12/2019</b>
Muebles y Enseres	10%	53.545	504	54.049
Maquinaria y Equipo	10%	351.933	-	351.933
Equipo de computación	33,33%	6.172	2.184	8.356
Vehículos	20%	113.980	-	113.980
<b>Subtotal</b>		<u>525.630</u>	<u>2.688</u>	<u>528.318</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		(348.407)	(48.459)	(396.866)
<b>Deterioro acumulado</b>		-	-	-
<b>Total</b>		<u>177.223</u>	<u>(45.771)</u>	<u>131.452</u>

Las adquisiciones realizadas en el presente período corresponden principalmente a: equipos de computación y muebles y enseres, que en su medición inicial fueron contabilizadas al costo, mismas que ascienden a US\$ 2.184 y US\$ 504 respectivamente; y, en su medición posterior se mantiene el mismo modelo, es decir, al costo, según el criterio de la administración no se requiere realizar un reavalúo de estos elementos puesto que el importe en libros es su equivalente al valor razonable según lo define la NIC 16, párrafo 29.

De acuerdo a la NIC 36 párrafo 9, los elementos de propiedad y equipo no presentan indicios de deterioro, consecuentemente no existe registro de impuesto diferido por diferencias temporarias deducibles, debido a que la entidad evaluó al final del periodo en que se informa los factores externos e internos a efectos de determinar si los elementos de propiedad y equipo presentaban indicios de deterioro de valor, concluyendo la administración que no existe deterioro de valor.

	%	<u>Saldos al</u>	<b>2018</b> <b>Movimiento del</b>	<u>Saldos al</u>
	<b>Deprec.</b>	<b>01/01/2018</b>	<b>año</b> <b>Adiciones y</b>	<b>31/12/2018</b>
			<b>deprec.</b>	
Muebles y Enseres	10%	53.545	-	53.545
Maquinaria y Equipo	10%	351.933	-	351.933
Equipo de computación	33%	6.172	-	6.172
Vehículos	20%	113.980	-	113.980
<b>Subtotal</b>		<u>525.630</u>	-	<u>525.630</u>
<b>Depreciación acumulada</b>		(294.321)	(54.086)	(348.407)
<b>Deterioro acumulado</b>		-	-	-
<b>Total</b>		<u>231.309</u>	<u>(54.086)</u>	<u>177.223</u>

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 Expresado en dólares.

**9. PASIVOS FINANCIEROS**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, el saldo de cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar fueron las siguientes:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$ dólares	
<b><u>Cuentas por pagar Corto Plazo</u></b>		
Anticipo de Clientes	a) 8.029.624	8.603.243
Cuentas y documentos por pagar locales	b) 1.335.673	1.099.836
Cuentas y documentos por pagar locales relacionadas	659.908	566.572
Otras cuentas por pagar	67.352	27.021
Sueldos por pagar	1.375	1.375
	<u>10.093.932</u>	<u>10.298.047</u>

a) Corresponde a Anticipos entregados por clientes de los tres proyectos que mantiene la compañía, los mismos que al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se componen de la siguiente manera:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$ dólares	
Anticipo de clientes Porto Verdella	129.663	-
Anticipo de clientes Portal del Rio	6.424.117	5.535.430
Anticipo de clientes Ciudad Palmera	1.267.452	2.830.933
Anticipo de Clientes Varios	208.392	236.880
	<u>8.029.624</u>	<u>8.603.243</u>

Estos anticipos entregados por clientes para compras futuras se encuentran garantizados con los bienes inmuebles correspondientes a cada proyecto; PORTO VERDELLA que cuenta con un área de terreno de 51,805.22 m2, con individualización de 40 solares destinados a viviendas; PORTAL DEL RIO, el cual se encuentra desarrollada en un área de terreno de 86,567.94 m2 con individualización de 284 solares certificada mediante escritura pública de Protocolización; CIUDAD PALMERA” el mismo que se encuentra en proceso de construcción y constituido por 261 viviendas distribuidas en dos etapas; la primera etapa con 125 viviendas y la segunda etapa con 136 viviendas, para ejecutar este proyecto se celebra contrato privado de promesa de compraventa, por la adquisición de un bien inmueble conformado por ocho solares, con un total de 144.483,05 m2.

Estos valores a favor de clientes se encuentran debidamente cubiertos con los montos de los inventarios que ascienden al cierre de este período a US\$ 25.687.895.

b) Corresponde principalmente a valores pendientes de pagos a los proveedores Salinas Portillo Juan Ignacio, Carlos Alberto Romero Cisneros, Román Romero Rodrigo Fernando y Coelsa Cía. Ltda. por concepto de compra de suministros.

COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.  
 NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS  
 Al 31 de diciembre de 2019 y 2018  
 Expresado en dólares.

**Cuentas por pagar Largo plazo**

	<u>2019</u> US\$ dólares	<u>2018</u>
Cuentas y documentos por pagar locales	16.354.722	16.898.286
	<b><u>16.354.722</u></b>	<b><u>16.898.286</u></b>

**10. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, las obligaciones corrientes se resumen a continuación:

	<u>2019</u> US\$ dólares	<u>2018</u>
15% Participación trabajadores por pagar	82.988	14.458
Beneficios de ley a empleados	7.702	8.537
Con el IESS	3.217	2.312
Con la Administración Tributaria	1.142	2.184
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	-	1.757
	<b><u>95.049</u></b>	<b><u>29.248</u></b>

**11. PATRIMONIO**

**Capital Social**

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, estaba representada por 10.000 acciones ordinarias y nominativas de US\$ 1 cada una, como detallamos a continuación:

<u>2019</u>	<b>Nacionalidad</b>	<b>No. De acciones</b>	<b>Valor nominal</b>	<b>Participación en US\$</b>	<b>%</b>
Samaniego Lituma Manuel Martín	Ecuatoriana	9.995	1	9.995	99,95%
Naula Gómez Ingrid Mariela	Ecuatoriana	5	1	5	0,05%
		<b><u>10.000</u></b>		<b><u>10.000</u></b>	<b><u>100%</u></b>

**Aportes para Futuras Capitalizaciones:**

La Compañía cuenta con Aportes para Futuras Capitalizaciones que datan desde el 25 de julio del 2014.

**12. INGRESOS POR ACTIVIDADES ORDINARIAS**

Al 31 de diciembre del 2019, los ingresos que se generaron en ese año corresponden a la venta de bienes inmuebles por US\$ 4.011.151 correspondiente al proyecto de Portal del Río y Ciudad Palmera.

El costo de ventas por el año 2019 ascendió a US\$ 3.090.315.

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Expresado en dólares.**

A continuación, se detallan las principales ventas y sus costos de ventas realizadas en el 2019, mediante escrituras públicas de compra-venta por cada proyecto:

- El Proyecto “PORTAL DEL RIO” desarrollada en un área de terreno de 86,567.94m2, constituido por 280 solares, ubicado en la Av. 25 de junio junto al Centro Comercial Paseo Shopping los mismos que se encuentran vendidos en un 66%.
- El Proyecto “CIUDAD PALMERA” desarrollada en un área de terreno de 1,122.46 m2, constituido por 261 viviendas, ubicado en la Mz. Santa Inés, zona residencial de la Parroquia La Providencia, Cantón Machala los mismos que se encuentran vendidos en un 15%.

**13. GASTOS ADMINISTRATIVOS Y VENTAS**

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, los gastos operacionales de acuerdo a su naturaleza son se conformaron de la siguiente manera:

		<u>2019</u>	<u>2018</u>
		US\$ dólares	
<b>GASTOS ADMINISTRATIVOS</b>			
Impuestos y Contribuciones	a)	39.059	74.557
Depreciaciones	b)	48.458	54.086
Sueldos y Salarios	c)	32.743	39.229
Otros		45.461	27.408
Aportes a la seguridad social		22.454	21.094
Agua, Luz y Telecomunicaciones		64.187	18.149
Beneficios Sociales		28.555	11.544
Honorarios Profesionales		36.985	11.024
Mantenimiento y reparaciones		6.326	5.503
Gastos de seguros		4.754	4.696
Arrendamiento Operativo		2.688	2.688
Promoción y Publicidad		22.248	2.231
Gastos Planes de Beneficios Empleados		6.493	2.075
Notarios y registradores de la propiedad		4.722	625
Combustibles		51	89
Gasto de deterioro		-	-
		<u>365.184</u>	<u>274.998</u>

- a) Corresponde principalmente al pago de impuestos prediales y pago de contribución a la Superintendencia de Compañías.
- b) Corresponde a la depreciación del año 2019, de sus bienes inmuebles.
- c) Corresponde a los sueldos, horas extras pagadas a los empleados.

**14. IMPUESTO A LA RENTA**

El Impuesto a la Renta por los años originados al 31 de diciembre del 2019 y 2018, se presenta a continuación:

**COMGROPSA COMERCIALIZADORA AGROPECUARIA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS PERÍODOS TERMINADOS**  
**Al 31 de diciembre de 2019 y 2018**  
**Expresado en dólares.**

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	US\$ dólares	
<b>Utilidad antes de Participación de empleados en las utilidades e impuesto a la renta</b>	<b>553.251</b>	<b>96.384</b>
<b>15% Participación trabajadores por pagar</b>	<b>(82.988)</b>	<b>(14.458)</b>
Gastos no deducibles	1.184	367
<b>Base Imponible</b>	<b>471.447</b>	<b>82.293</b>
<b>25% de Impuesto a la renta Causado</b>	<b>117.862</b>	<b>20.573</b>
Anticipo del impuesto a la renta determinado año anterior	(121.764)	<b>(125.364)</b>
Saldo del Anticipo pendiente de pago después de la rebaja	-	2.707
Retenciones en la fuente	(1.275)	(950)
<b>Saldo a favor / Impuesto a la renta por pagar</b>	<b>(5.177)</b>	<b>1.757</b>

**Tarifa de Impuesto a la Renta**

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 que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 25% sobre de las utilidades gravables. No obstante, la tarifa impositiva será la correspondiente a compañías más tres (3) puntos porcentuales cuando la compañía tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares residentes o establecidos en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta, individual o conjunta, igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación de paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación.

  
 \_\_\_\_\_  
 Sra. María Bolivia Naula Gómez  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Lcda. Fabiola Quiñde Serrano Gerente  
 Contadora