De acuerdo con la Gerencia de la Compañía, no se esperan efectos significativos en sus operaciones.

Q. PRECIOS DE TRANSFERENCIA

De conformidad con disposiciones legales vigentes, los contribuyentes sujetos al impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas, dentro de un mismo período fiscal por un importe acumulado superior a US$15 millones, están obligados a presentar el estudio de Precios de Transferencia que determine si tales operaciones han sido efectuadas a valores de plena competencia. El importe acumulado de las operaciones de la Compañía con partes relacionadas durante el año 2018, no supera el importe acumulado mencionado.

R. CONTRATOS

Al 31 de diciembre del 2018, la Compañía tiene suscrito contratos de alquiler con clientes por el arrendamiento de unidades comerciales Centro Comercial SAI BABA III. Estos contratos establecen el pago de un valor mensual, cuya tarifa se calcula de acuerdo a los metros cuadrados de cada unidad comercial, la cual se ajustará cada año por el índice de precios al consumidor.

S. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de preparación de estos estados financieros, no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía, pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros, que no se hayan revelado en los mismos y que ameriten una mayor exposición.

****

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. Las sociedades exportadoras habituales, así como las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional y aquellas sociedades de turismo receptivo que reinviertan sus utilidades en el país, podrán obtener una reducción de 10% de la tarifa del impuesto a la renta sobre el monto reinvertido en activos productivos.

- Cambios en los criterios para la reducción de tarifa de IR por la reinversión de utilidades. La reducción de la tarifa de impuesto a la renta del 10% sobre el monto de utilidades reinvertidas, aplicaría únicamente a: i) sociedades exportadoras habituales; ii) a las que se dediquen a la producción de bienes, incluidas las del sector manufacturero, que posean 50% o más de componente nacional, y; iii) aquellas sociedades de turismo receptivo.

- Exoneración del pago de impuesto a la renta para micro y pequeña empresa durante tres años contados a partir del primer ejercicio fiscal en el que generen ingresos operacionales. Para exportadores habituales, esta tarifa se aplicará siempre que en el correspondiente ejercicio fiscal se mantenga o incremente el empleo.

- Rebaja de 3% de la tarifa impositiva para micro y pequeñas empresas o exportadoras habituales.
- El Servicio de Rentas Internas podrá devolver total o parcialmente el excedente entre el anticipo de Impuesto a la Renta pagado y el impuesto a la renta causado, siempre que se verifique que se ha mantenido o incrementado el empleo neto. Así también para el cálculo del anticipo del Impuesto a la Renta se excluiría los pasivos relacionados con sueldos por pagar, 13° y 14° remuneración, así como aportes patronales al seguro social obligatorio.

- Se establece la devolución Impuesto a la Salida de Divisas para exportadores habituales, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario.

- Eliminación de la obligación de contar con estudio actuarial para sustentar la deducibilidad de la jubilación patronal y desahucio sólo serán deducibles los pagos por estos conceptos siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios anteriores.

- Disminución del monto para la obligatoriedad de efectuar pagos a través del Sistema Financiero de US$5.000 a US$1.000 el monto determinado para la obligatoriedad de utilizar a cualquier institución del sistema financiero para realizar el pago, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito y débito, cheques o cualquier otro medio de pago electrónico.

- Las nuevas inversiones productivas que se ejecuten en los sectores priorizados industrial, agroindustrial y agroasociativo, dentro de los cantones de frontera, gozarán de la exoneración prevista en este artículo por 15 años.

- Las nuevas inversiones productivas que suscriban contratos de inversión, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto a la salida de divisas (ISD) en los pagos realizados al exterior por la importaciones de bienes de capital y materias primas necesarias para el desarrollo del proyecto (montos y plazos establecidos en el contrato); y, dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de beneficiarios efectivos que sean personas naturales domiciliadas o residentes en el Ecuador o en el exterior.

- Las sociedades que reinviertan en el país desde al menos el 50% de las utilidades, en nuevos activos productivos, estarán exoneradas del ISD, por pagos al exterior por concepto de distribución de dividendos a beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.

- Remisión del 100% de intereses, multas, costas procesales de procedimientos de ejecución coactiva y demás recargos derivados del saldo de las obligaciones, cuya administración y recaudación le corresponde única y directamente a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, en un plazo de 90 días.

- Las nuevas inversiones en los sectores económicos determinados como industrias básicas (definición del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones), tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta y su anticipo por 15 años. Los plazos de exoneración se ampliarán por 5 años más, en el caso de que dichas inversiones se realicen en cantones fronterizos del país.

"Código del Trabajo": El 6 de abril del 2018 se publicó la última modificación mediante sentencia de la Corte Constitucional del Ecuador declarando la inconstitucionalidad de ciertos artículos al tratar sobre el techo de las utilidades.

"Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera (Ley de Reactivación de la Economía)" El 29 de diciembre del 2017 se publicó la referida Ley en el Segundo Suplemento del Registro Oficial No. 150, donde, entre otros aspectos, se efectúan las siguientes reformas detalladas a continuación:

- Incremento de la base imponible para pago de impuesto a la renta de personas naturales e incremento del 22% al 25% para sociedades.. Para los casos de sociedades con accionistas en paraísos fiscales, regímenes fiscales preferentes o jurisdicciones de menor imposición, la tarifa pasaría del 25% al 28% en la parte correspondiente a dicha participación.

La provisión para impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto a la renta del 25% aplicable a las utilidades distribuidas; dicha tasa se reduce al 15% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente en activos productivos.

Otros asuntos

"Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal" El 21 de agosto del 2018 se publicó la referida Ley en el Suplemento del Registro Oficial No. 309, en la cual se incluye las siguientes consideraciones principales:

- Remisión del 100% intereses, multas y recargos de obligaciones tributarias, fiscales y aduaneras, que incorporó cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio de Rentas Internas, según los términos y condiciones establecidos por dicho organismo

- Remisión de la totalidad de los intereses y recargos derivados de las obligaciones aduaneras establecidas en control posterior a través de rectificaciones de tributos, cuya administración y/o recaudación le corresponde únicamente al Servicio Nacional de Aduanas del Ecuador, determinadas al 2 de abril del 2018.

- Reducción de intereses, multas y recargos de las obligaciones patronales en mora con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS), causados en obligaciones de aportes en mora generados y en firme hasta el 2 de abril del 2018, Se incluyen las obligaciones en glosa, títulos de crédito, acuerdos de pagos parciales o convenios de purga de mora. Se dispuso de un plazo un porcentaje para la reducción de estos conceptos.

- Exoneración del Impuesto a la renta para las nuevas inversiones productivas en sectores priorizados:

  - Las nuevas inversiones productivas (definiciones del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones - en los sectores priorizados) tendrán derecho a la exoneración del impuesto a la renta, y su anticipo, por 12 años (que se encuentren fuera de las jurisdicciones urbanas de los cantones de Quito y Guayaquil.

  - Las inversiones realizadas en estos sectores en las áreas urbanas de Quito y Guayaquil podrán acogerse a la misma exoneración por 8 años.

A continuación corresponden a saldos en activos y pasivos con partes relacionadas:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR RELACIONADAS		
Assandas Inmobiliaria Assandas	8,700.00	8,700.00
TOTAL RELACIONADAS	**8,700.00**	**8,700.00**

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS		
Assandas Inmobiliaria Assandas S.A	4,143,045.22	4,193,045.22
Administracion Jaibole S.A	-	840,095.53
TOTAL RELACIONADAS	**4,143,045.22**	**5,033,140.75**

P. IMPUESTOS

A la fecha de emisión de los estados financieros, la Compañía no ha sido fiscalizada por las autoridades tributarias. De acuerdo con la normativa tributaria vigente, los años 2015 al 2018 se encuentran abiertos a revisión por parte de las autoridades fiscales.

Impuesto a la renta

Al 31 de diciembre de 2018 la determinación del impuesto a la renta por pagar fue como sigue:

UTILIDAD (PÉRDIDA) CONTABLE	3,430,194.03
Menos:	
(-) 15% Participación a trabajadores	514,529.10
Más:	
(+) Gastos no deducibles locales	8,026.25
UTILIDAD (PÉRDIDA) GRAVABLE	**2,923,691.18**
IMPUESTO A LA RENTA CAUSADO	**730,922.80**
(-) Retenciones en la fuente que le realizaron en el ejercicio fiscal	257,025.98
IMPUESTO A LA RENTA A PAGAR	**473,896.82**

L. CAPITAL SOCIAL

El capital autorizado, suscrito y pagado de la Compañía al 31 de diciembre del 2018 y 2017 comprende 10,000 participaciones acumulativas e indivisibles de valor nominal US$1 cada una; a continuación se presenta un resumen de los accionistas:

	2018		2017	
Accionistas	**Acciones**	**%**	**Acciones**	**%**
LUDHANI LAL ASSANDAS	6,000	60%	6,000	60%
LUDHANI SURESH ASSANDAS	4,000	40%	4,000	40%
	10,000		10,000	

M. RESERVAS Y RESULTADOS ACUMULADOS

Reserva Legal

Corresponde a apropiaciones de las utilidades anuales, previo disposición de la Junta General de Accionistas de la Compañía.

Resultados acumulados

Los resultados (utilidades o pérdidas) de cada ejercicio son incluidos en este rubro, manteniendo registros que permiten identificar su ejercicio de origen. Con la aprobación de la Junta General de Accionistas y cumpliendo las disposiciones normativas aplicables, las utilidades son destinadas a reservas, mientras que las utilidades/pérdidas se mantienen en Resultados acumulados y cuentas patrimoniales de libre disposición de los accionistas.

N. UTILIDAD POR ACCIÓN

La utilidad por acción se calcula dividiendo la utilidad neta del período para el promedio ponderado de las acciones en circulación durante dicho periodo. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 asciende a US$218.47 y US$101.27 respectivamente.

O. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el período que culmina al 31 de diciembre del 2018 se presentan las siguientes transacciones que se produjeron con partes relacionadas:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
IMPUESTOS A PAGAR		
Impuesto a la Renta x Pagar del ejercicio	730,922.79	288,776.59
Impuesto x Pagar	26,246.40	24,754.82
TOTAL IMPUESTOS A PAGAR	**757,169.19**	**313,531.41**

I. ANTICIPO DE CLIENTES

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
ANTICIPO DE CLIENTES		
DAVILA GARCIA BOLIVAR ENRIQUE	128,133.08	0.00
TOTAL ANTICIPO DE CLIENTES	**128,133.08**	**0.00**

J. GASTOS ACUMULADOS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
GASTOS ACUULADOS		
Con el IESS	5,558.91	5,538.03
Por Beneficios de Ley a Empleados	15,253.72	15,009.82
PARTICIPACION 15% TRABAJADORES	514,529.11	229,664.13
TOTAL GASTOS ACUMULADOS	**535,341.74**	**250,211.98**

K. CUENTAS POR PAGAR LARGO PLAZO

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
RELACIONADAS		
Assandas Inmobiliaria Assandas S.A	4,143,045.22	4,193,045.22
Administracion Jaibole S.A	-	840,095.53
TOTAL RELACIONADAS	**4,143,045.22**	**5,033,140.75**

G. PROPIEDADES Y EQUIPOS

El movimiento y los saldos de las propiedades, se presentan a continuación:

DETALLE	SALDO AL 31-12-17	(+) Adiciones	(-) Bajas	(+/-) Reclasificación	SALDO AL 31-12-18
Terrenos					
Duran	1,953,338.79	0.00	-2,025,182.40	944,472.36	872,628.75
Puerto Azul	737,672.15	0.00	0.00	0.00	737,672.15
KM 30 Via a La Costa	1,400,000.00	0.00	0.00	0.00	1,400,000.00
KM 35 Via a la Costa	1,300,000.00	0.00	0.00	0.00	1,300,000.00
KM 30 Via a la Costa (2)	620,000.00	0.00	0.00	0.00	620,000.00
TERRENO 7500M2 VIA DURAN TAMBO	150,000.00	0.00	0.00	0.00	150,000.00
Edificios					
Edificio - C.C. Duran	6,696,749.25	0.00	225,000.00	0.00	6,471,749.25
Edificio Ampliacion C.C Duran (construc. 7500	944,472.36	0.00	0.00	944,472.36	0.00
SUIT EN ESTADIO DE EMELEC	56,000.00	0.00	0.00	0.00	56,000.00
Instalaciones					
Instalaciones	81,391.80	0.00	0.00	0.00	81,391.80
CENTRAL ELECTRICA	143,232.81	39,775	0.00	0.00	183,007.8
Muebles & Enseres					
Muebles & Enseres	11,345.79	0.00	0.00	0.00	11,345.79
Equipo de Computacion & Software					
Computadoras	5,533.73	0.00	0.00	0.00	5,533.73
Software	4,966.00	0.00	0.00	0.00	4,966.00
Vehiculos, Equip de Transporte & Equip, Camirero Movil					
Auto INDUWAGEN	115,169.64	0.00	0.00	0.00	115,169.64
Equipo de Comunicaciones - Circuito Cerrado					
Equipo de Comunicaciones - Circuito Cerrado	21,083.64	0.00	0.00	0.00	21,083.64
REPUESTOS & HERRAMIENTAS					
Repuestos & Herramientas	10,395.88	0.00	0.00	0.00	10,395.88
Tela Textil para Alfato	47,015.32	0.00	0.00	0.00	47,015.32
TOTAL ACTIVOS FIJOS	**14,298,367.16**	**39,775.00**	**-2,250,182.40**	**0.00**	**12,087,959.76**
DEPRECIACIÓN ACUMULADA					
(-) Depreciacion Acumulada Muebles & Enser	-6,403.02	-1,134.60	0.00	0.00	7,537.62
(-) Depreciacion Acumulada Instalaciones	-34,491.70	-8,139.24	0.00	0.00	42,630.94
(-) Depreciacion Acumulada Equipo de Comput	-5,061.60	-421.68	0.00	0.00	5,483.28
(-) Depreciacion Acumulada Equipo de Comun	-8,845.89	-2,108.40	0.00	0.00	10,954.29
(-) Depreciacion Acumulada Vehiculo	-83,177.93	-23,033.88	0.00	0.00	106,211.81
(-) Depreciacion Acumulada Herramiento	-5,939.22	-1,039.56	0.00	0.00	6,978.78
(-) Depreciacion Acumulada de Edificios	-2,009,421.45	-331,262.40	0.00	48,048.26	2,292,635.59
(-)Deprecacion Acumulada de Spftware Sister	-4,965.48	-0.52	0.00	0.00	4,966.00
(-) Depreciacion Acumulada de Central Electri	-35,808.30	-16,535.98	0.00	0.00	-52,344.28
TOTAL DEPRECIACIÓN ACUMULADA	**(2,194,114.59)**	**(383,676.26)**	-	**48,048.26**	**(2,529,742.59)**
TOTAL	**12,104,252.57**	**-343,901.26**	**-2,250,182.40**	**48,048.26**	**9,558,217.17**

H. IMPUESTOS POR PAGAR

Composición:

D. CUENTAS POR COBRAR

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CUENTAS POR COBRAR		
CLIENTES		
CLIENTES	284,455.02	180,424.92
	284,455.02	**180,424.92**
RELACIONADAS		
Assandas Inmobiliaria Assandas	8,700.00	8,700.00
TOTAL RELACIONADAS	**8,700.00**	**8,700.00**

E. ACTIVOS FINANCIEROS

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
ACTIVOS FINANCIEROS		
A VALOR RAZONABLE		
Banco Bolivariano (INV)	396,012.97	396,012.97
Póliza de inversion BB	500,000.00	0.00
TOTAL ACT. FINANCIEROS	**896,012.97**	**396,012.97**

F. CRÉDITO FISCAL

Composición:

DETALLE	SALDO AL 31-12-18	SALDO AL 31-12-17
CRÉDITO FISCAL		
Retencion en la Fuente 1%	139.50	249.41
Retencion en la Fuente 2%	1,748.39	1,351.35
Retencion en la Fuente 8%	255,138.09	227,167.60
Retencion en Rendimiento Financi	0.00	87.71
TOTAL CRÉDITO FISCAL	**257,025.98**	**228,856.07**

la gestión de liquidez de manera que se pueda manejar los requerimientos de flujo a corto, mediano y largo plazo.

Para efectos de aplacamiento del riesgo de liquidez, la Compañía cuenta con un presupuesto de flujo de caja, el cual se revisa mensualmente, y empareja las inversiones en activos financieros de tal forma que el flujo proveniente de éstas cumpla con los requerimientos de pago. El portafolio de inversiones de la Compañía está conformado por instrumentos con características de liquidación inmediata, en el evento de así necesitarse.

(d) Administración del 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 Administración de la Compañía revisa los requerimientos presupuestarios de manera mensual, en base a la programación anual. La Compañía tiene pasivos financieros significativos que financia sus inversiones en inmuebles.

ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Compañía 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 basadas 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.

C. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Incluye principalmente depósitos en el Banco Bolivariano el cual son de libre disponibilidad.

ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS FINANCIEROS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo riesgo de valor razonable por tipo de interés y riesgo de precio y concentración), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. 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.

La Compañía dispone de una organización administrada por el Presidente, que permite identificar dichos riesgos, determinar su magnitud, proponer medidas de mitigación, ejecutar dichas medidas y controlar su efectividad.

(a) Riesgos de mercado

Riesgo de valor razonable por tipo de interés:

El riesgo de tasa de interés para la Compañía surge las inversiones a valor razonable. Las inversiones a tasas variables exponen a la Compañía al riesgo de tasa de interés sobre sus flujos de efectivo. La Compañía durante el 2018 y 2017 mantiene inversiones en pólizas.

(b) Riesgo de crédito

Las políticas de administración de riesgo crediticio son aplicadas principalmente por el área de finanzas. El riesgo de crédito se encuentra presente en el efectivo, activos financieros con cambios en resultados y cuentas por cobrar otras.

Respecto a los bancos e instituciones financieras donde se mantiene el efectivo, tienen calificaciones de riesgo independiente que denoten niveles de solvencia y respaldo adecuados; dichas calificaciones en general superan la calificación "A".

La Compañía mantiene su efectivo y equivalente de efectivo en instituciones financieras con las siguientes calificaciones al menos AA.

(c) Riesgo de liquidez

La Administración tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez. La Administración de la Compañía ha establecido un marco de trabajo apropiado para

NIIF 15 "Ingresos procedentes de contratos con clientes"

La NIIF 15 reemplaza los conceptos de reconocimiento de ingresos establecidos en la NIC 18, "Ingresos de actividades ordinarias", NIC 11, "Contratos de construcción" y varias interpretaciones asociadas con su registro.

Esta nueva norma establece los siguientes cinco pasos para el reconocimiento de ingresos:

(i) Identificar los contratos con clientes,
(ii) Identificar las obligaciones de desempeño,
(iii) Determinar el precio de la transacción,
(iv) Asignar el precio de la transacción de cada obligación de desempeño; y,
(v) Reconocer el ingreso de las actividades ordinarias cuando la Compañía satisface cada obligación de desempeño.

Todo el modelo de la NIIF 15 se basa en que el ingreso se reconoce cuando el control de un bien o servicio se transfiere a un cliente, concepto que reemplaza al anterior de la NIC 18 sobre la transferencia de riesgos y beneficios.

Los principales cambios comprenden:
- Bienes o servicios vendidos en conjunto pero que individualmente son distintos se deben reconocer por separado (obligaciones de desempeño).
- Cuando haya más de una obligación de desempeño en un proceso de venta, los precios se asignarán en proporción al total de la transacción.
- Las contraprestaciones variables incluyen conceptos tales como: incentivos, rebajas, comisiones de gestión, regalías, éxito de un resultado, costos capitalizables de contratos, etc. Estos valores se deben contabilizar como una reducción del valor vendido y/o como activos o pasivos del contrato, según corresponda; dichos valores se van reconociendo en los resultados integrales del año conforme se vayan devengando o realizando.

Aplicación en la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.:

La prestación de servicios presenta de manera general una sola obligación de desempeño que es claramente identificable y no hay contraprestaciones variables; tampoco existen costos incurridos para obtener y cumplir con la generación de sus ingresos, por lo tanto, no se esperan efectos importantes en la aplicación de esta norma.

Deterioro de activos financieros

La NIIF 9 modifica sustancialmente los criterios para el registro y medición de las pérdidas por deterioro de activos financieros, estableciendo un nuevo modelo que incorpora el concepto de Pérdidas Crediticias Esperadas, en lugar de un modelo de pérdida incurrida aplicado bajo la anterior NIC 39. Para este nuevo criterio se puede utilizar dos alternativas de medición:

- Enfoque general de tres fases: Para este enfoque los activos financieros deben ser clasificados en tres categorías o fases, dependiendo de su calidad crediticia a la fecha de reporte y del aumento de riesgo de incobrabilidad y evidencia objetiva de deterioro. Cada fase establece la forma en la que una entidad mide sus pérdidas por deterioro y cómo aplica el método de tasa de interés efectiva. Esta alternativa se utiliza principalmente para los activos financieros que tienen componentes de financiamiento (devengan interés).

- Enfoque simplificado: cuando no existen componentes de financiamiento significativos (cuentas por cobrar comerciales corrientes), una entidad puede reconocer la pérdida esperada para toda la vida del activo desde el reconocimiento inicial y utilizar un método práctico a través de una matriz de provisiones por tramos, en la que se aplique un porcentaje fijo en función al número de días que el saldo está pendiente de pago.

En general las pérdidas crediticias esperadas se fundamentan sobre los hechos pasados, las condiciones presentes y las estimaciones justificables respecto de las condiciones económicas futuras.

Aplicación en la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.:

La Compañía mantiene cuentas por cobrar producto de los alquileres de los locales, montos que son pagaderos en 30 días. Los activos y pasivos financieros mantienen la misma clasificación, por lo cual la Compañía considera que no existen impactos que deban ser reconocidos en la aplicación de esta norma.

Los activos financieros que comprenden inversiones en pólizas continúan siendo medidos al costo amortizado. De igual forma las cuentas por cobrar relacionadas y demás activos financieros relacionados con la operación de la Compañía continúan midiéndose al costo amortizado. En cuanto a los pasivos todos se enmarcan dentro de la clasificación de costo amortizado, sin modificación con respecto a la medición del año 2017.

En lo referente a la implementación del modelo de pérdidas crediticias esperadas, debido a que la Compañía recupera su cartera a 30 días, la Administración no considera necesario implementar este modelo.

Sobre la citada norma, la Administración efectuó un análisis general y concluyó que no se esperan impactos significativos en su aplicación, debido a que la Compañía no mantiene contratos de arrendamiento representativos en calidad de arrendatario.

Adopción de nuevas normas NIIF 9 y NIIF 15

NIIF 9 "Instrumentos financieros" -

La NIIF 9 reemplaza los modelos de clasificación y medición de la NIC 39, "Instrumentos Financieros: Reconocimiento y Medición" e incorpora principalmente lo siguiente:

- La clasificación y medición de activos y pasivos financieros,
- Deterioro de los activos financieros, y
- Contabilidad general de coberturas.

Clasificación:

Los activos financieros se clasifican dependiendo del modelo de negocio de la Entidad, así como las características de los flujos de efectivo contractuales de estos activos. Bajo NIIF 9 se presentan las siguientes categorías:

Costo amortizado: un instrumento financiero se mide al costo amortizado si: a) el objetivo del modelo de negocio es mantener el activo financiero para cobrar los flujos de efectivo contractuales; y, b) las condiciones del instrumento financiero dan lugar, en fechas especificadas, a flujos de efectivo que son únicamente pagos de capital (principal) e intereses.
Valor razonable: un instrumento financiero se mide al valor razonable con cambios en "Otros resultados integrales" cuando dentro de su modelo de negocio se busca cobrar los flujos de efectivo contractuales y/o vender el activo financiero, es decir, el objetivo es mixto (cobrar y vender). Cuando no cumplen esta característica se miden al valor razonable con cambios en resultados.

Para el caso de instrumentos de patrimonio se puede realizar una elección irrevocable en el momento de su reconocimiento inicial y medir los cambios posteriores de estos activos financieros al valor razonable con cambio en "Otros resultados integrales", de lo contrario se miden al valor razonable con cambios en resultados.

En cuanto a los pasivos financieros estos se clasifican en las categorías de costo amortizado y valor razonable, dependiendo de las características de los mismos.

Adicionalmente cuando un pasivo financiero medido al costo amortizado se modifique sin que esto resulte en una baja del pasivo, se debe reconocer una ganancia o pérdida inmediatamente en resultados.

Norma	Tema	Aplicación obligatoria para ejercicios iniciados a partir de:
NIIF 3 y NIIF 11	Enmienda. La NIIF 3 clarifica cuando una entidad obtiene control de un negocio que es un joint venture. Vuelve a medir los intereses previamente mantenidos en dicho negocio. La NIIF 11 aclara que cuando una entidad obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta, la entidad no vuelve a medir los intereses previamente conocidos en esa empresa.	1de enero del 2019
NIIF 9	Enmienda. Características de prepago con compensación negativa.	1de enero del 2019
NIIF 16	Publicación de la norma: "Arrendamientos" esta norma reemplazará a la NIC 17	1de enero del 2019
NIC 12	Enmienda. Clarifica que todas las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos deben reconocerse en resultados, independientemente de cómo surja el impuesto. Adicionalmente analiza las consecuencias del impuesto sobre la renta de los pagos de instrumentos clasificados como patrimonio	1de enero del 2019
NIC 19	Enmienda. Modificación, reducción o liquidación del plan.	1de enero del 2019
NIC 23	Enmienda. Aclara que si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo relacionado esté listo para su uso o venta previsto, ese endeudamiento se convierte en parte de los fondos que la entidad toma generalmente en préstamo al calcular la tasa de capitalización de los préstamos generales. Adicionalmente aclara sobre los costos por préstamos elegibles para capitalización	1de enero del 2019
NIC 28	Enmienda. Intereses a largo plazo en asociadas y negocios conjuntos	1de enero del 2019
CINIIF 23	Enmienda. Incertidumbre sobre tratamientos al impuesto a la Renta.	1de enero del 2019
NIC 1 y NIC 8	Modificaciones para aclarar el concepto de materialidad y alinearlo con otras modificaciones.	1de enero del 2020
NIIF 3	Enmienda. Definición de un negocio	1de enero del 2020
NIIF 17	Publicación de la norma: "Contratos de seguros" que reemplazara a la NIIF 4.	1de enero del 2021

La Compañía estima que la adopción de las nuevas normas, enmiendas a las NIIF y las nuevas interpretaciones antes descritas, no tendrán impacto en los estados financieros en el ejercicio de su aplicación inicial, pues en gran parte no son aplicables a las operaciones de la Compañía.

En cuanto a La NIIF 16 se incorpora las siguientes modificaciones principales:

- Reconocimiento de activos por el derecho de uso y pasivos por arrendamientos en el estado de situación financiera, inicialmente medidos al valor presente de los pagos de arrendamiento futuros;

- Reconocimiento de amortización de los activos por derecho de uso y los intereses sobre los pasivos de arrendamiento en el estado de resultado integrales.

- Separación del monto total de dinero pagado en una porción de principal (presentada dentro de las actividades de financiamiento) e interés (presentada dentro de las actividades de operación) en el estado de flujos de efectivo.

Reconocimiento de ingresos

Los ingresos comprenden el valor razonable de los contratos de alquiler en el curso ordinario de las operaciones de la Compañía. Los ingresos se muestran netos de impuestos, devoluciones y descuentos otorgados.

No existen componentes de financiamiento significativo dado que se realizan a un plazo de crédito de 30 días, lo cual es considerado consistente con las prácticas locales.

Los ingresos son reconocidos en la medida en que es probable que los beneficios económicos fluyan hacia la Compañía, puedan ser medidos con fiabilidad y cuando se cumplan los criterios descritos para cada línea de negocio.

El monto de los ingresos no puede ser medido confiablemente hasta que todas las contingencias relacionadas con el alquiler hayan sido resueltas. La Compañía basa sus estimados en resultados históricos, considerando el tipo de cliente, de transacción y condiciones específicas de cada acuerdo.

(i) Ingreso por alquileres: Los ingresos provenientes de servicios por alquiler de sus bienes muebles e inmuebles, correspondientes a contratos a precios fijos, que se reconocen en el período en el que se estipulan.

(ii) Ingresos por intereses - Los ingresos provenientes de intereses se reconocen sobre la base de la proporción de tiempo transcurrido, usando el método de interés efectivo. Cuando un préstamo o cuenta por cobrar ha sufrido desvalorización o deterioro, la Compañía reduce el valor en libros a su valor recuperable, siendo los flujos de efectivo futuros descontados a la tasa de interés original.

Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo, estos se reconocen a medida en que se incurren, independientemente de la fecha en que se realiza el pago, de acuerdo a los lineamientos de la técnica contable de acumulación (devengo) en la NIC 1 "Presentación de Estados Financieros".

Nuevas normas, enmiendas e interpretaciones emitidas y de aplicación en la preparación de los estados financieros

A la fecha de emisión de estos estados financieros, se han publicado enmiendas, mejoras e interpretaciones a las normas existentes que no han entrado en vigencia y que la Compañía no ha adoptado con anticipación. El IASB considera como necesarios y urgentes, los siguientes proyectos aprobados, de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

(i) Impuesto a la renta corriente: La provisión para Impuesto a la renta 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.

(ii) Impuesto a la renta diferido: El Impuesto a la renta diferido se provisiona en su totalidad, por el método del pasivo, sobre las diferencias temporarias que surgen entre las bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF. 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 activos por impuestos diferidos comprenden las cantidades de impuestos sobre las ganancias a recuperar en periodos futuros, relacionadas con:

(i) las diferencias temporarias deducibles;
(ii) la compensación de pérdidas obtenidas en periodos anteriores que todavía no hayan sido objeto de deducción fiscal;
(iii) la compensación de créditos tributarios no utilizados procedentes de periodos anteriores, siempre y cuando no se solicite su devolución ante el Servicio de Rentas Internas y sea probable la disponibilidad de ganancias fiscales futuras, para su utilización.

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.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha determinado la existencia de diferencias temporarias entre sus bases tributarias de activos y pasivos y sus respectivos valores mostrados en los estados financieros preparados bajo NIIF.

Provisiones corrientes

Las provisiones se reconocen 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 se ha estimado 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.

Las pérdidas y ganancias por la venta de propiedades, se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros y se incluyen en el estado de resultados integrales.

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

Los intereses y otros costos de endeudamiento se capitalizan siempre y cuando estén relacionados con la construcción de activos calificables. Un activo calificable es aquél que requiere de un tiempo prolongado para que esté listo para su uso, período que la Administración ha definido como mayor a un año.

Deterioro de activos no financieros (propiedades y equipos, e inversiones en acciones)

Los activos sujetos a depreciación se someten a pruebas de deterioro cuando se producen eventos o circunstancias que indican que podría no recuperarse su valor en libros. Las pérdidas por deterioro corresponden al monto en el que el valor en libros del activo excede a su valor recuperable. El valor recuperable de los activos corresponde al mayor entre el monto neto que se obtendrá de su venta o su valor en uso.

Para efectos de la evaluación por deterioro, los activos se agrupan a los niveles más pequeños en los que generen flujos de efectivo identificables (unidades generadoras de efectivo). En el caso que el monto del valor libros del activo exceda a su monto recuperable, la Compañía registra una pérdida por deterioro en los resultados del ejercicio. Los saldos en libros de activos no financieros que han sido objeto de castigos por deterioro se revisan a cada fecha de cierre de los estados financieros para verificar posibles reversiones del deterioro.

La Compañía evalúa anualmente la existencia de indicadores de deterioro sobre sus activos no financieros. Al 31 de diciembre del 2018 y 2017 no se han reconocido pérdidas por deterioro de activos no financieros, debido a que la Administración ha determinado que no existen indicadores de deterioro.

Impuesto a la renta corriente y diferido

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente y el diferido. 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.

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 liquidándolo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía se han extinguido, esto es, cuando la obligación especificada haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Impuestos y retenciones

Corresponden principalmente a crédito tributario del impuesto al valor agregado efectuadas por terceros. Cuando la Administración estima que dichos saldos no podrán ser recuperados se cargan a los resultados del año.

Propiedades y equipos

Las propiedades, están registrados al costo histórico, menos depreciaciones acumuladas y pérdidas por deterioro, en caso de producirse. El costo incluye los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición sólo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros asociados a la inversión fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente.

Los terrenos no se deprecian. La depreciación de las propiedades, es calculada linealmente basada en la vida útil estimada de las propiedades y equipos, o de componentes significativos identificables que posean vidas útiles diferenciadas, y no considera valores residuales, debido a que la Administración de la Compañía estima que el valor de realización de sus propiedades al término de su vida útil es irrelevante. Las estimaciones de vidas útiles y valores residuales de los activos fijos son revisadas, y ajustadas si es necesario, a cada fecha de cierre de los estados financieros.

Las vidas útiles estimadas de propiedades son las siguientes:

Tipo de bienes	Número de años
Edificios	20
Maquinaria y Equipos	10
Muebles y Enseres	10
Equipos de Computación y Software	3
Instalaciones	10

(iii) Instrumentos financieros al costo amortizado: Estas cuentas corresponden a los montos invertidos en Banco Bolivariano Pólizas de Acumulación. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y si generan intereses.

(iv) Intereses por cobrar: Estas cuentas corresponden a los intereses generados por los instrumentos financieros que mantienen, se liquidan en el corto plazo.

Pasivos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. La Compañía mantiene las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por pagar proveedores: Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos de proveedores en el curso normal de los negocios. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado ya que no generan intereses y son pagaderas en plazos menores a 90 días.

Deterioro de activos financieros

El objetivo de los requerimientos de deterioro de valor es reconocer las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida del activo, para todos los instrumentos financieros en los cuales existen incrementos significativos en el riesgo crediticio desde el reconocimiento inicial, evaluado sobre una base colectiva o individual.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía no ha registrado deterioro por pérdidas crediticias esperadas, debido a que no mantiene cuentas por cobrar que excedan el tiempo de crédito otorgado.

(b) Pasivos financieros a costo amortizado

Todos los pasivos financieros se miden a costo amortizado a menos que los mismos sean mantenidos para negociación o se aplique la opción de valor razonable con cambios en el resultado del periodo.

Reconocimiento y medición inicial y posterior

Reconocimiento

Una entidad reconoce un activo o pasivo financiero en su estado de situación financiera solo cuando se convierte en parte de las cláusulas contractuales del instrumento.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la adquisición, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo; siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de "valor razonable con cambios en resultados". Los costos de transacción de activos financieros a valor razonable a través de resultados se registran en resultados integrales. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía registros los instrumentos financieros como se describe a continuación:

Medición posterior

(a) Activos financieros a costo amortizado

Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. Cualquier ganancia o pérdida que surja de la baja en cuentas, se reconoce directamente en resultados y se presenta en otras ganancias/(pérdidas) junto con las ganancias y pérdidas por diferencial cambiario. Las pérdidas por deterioro se presentan como una partida separada en el estado de resultados integrales. En específico, la Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría:

(i) Cuentas por cobrar compañías relacionadas: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por compañías relacionadas por préstamos para su operatividad de bienes muebles e inmuebles. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

(ii) Cuentas por cobrar clientes: Estas cuentas corresponden a los montos adeudados por los clientes. Se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado y no generan intereses.

Moneda funcional y de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía.

Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprenden el efectivo disponible y depósitos a la vista en bancos. Los mencionados valores son de libre disponibilidad.

Activos y pasivos financieros

Clasificación

La Compañía, a partir del 1 de enero del 2018, clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros al costo amortizado", "activos financieros a valor razonable con cambios en otro resultado integral" y "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados". Los pasivos financieros se clasifican en las siguientes categorías: "pasivos financieros a costo amortizado" y "pasivo financiero a valor razonable con cambios en resultados".

La clasificación de los activos financieros depende del propósito para el cual se adquirieron, tomando en consideración el modelo de negocio utilizado para la Administración de estos instrumentos, así como los términos contractuales de sus flujos de efectivo. La clasificación de los pasivos financieros depende del propósito para el cual se contrataron dichos pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2018 y 2017, la Compañía mantiene activos financieros en las categorías de "activos financieros a costo amortizado" y mantiene únicamente pasivos financieros en la categoría de "pasivos financieros a costo amortizado". Las características de los referidos instrumentos financieros se explican a continuación:

(a) Activos financieros a costo amortizado

Los activos financieros son designados a costo amortizado si el activo financiero se mantiene dentro de un modelo de negocio cuyo objetivo es obtener los flujos de efectivo contractuales y las condiciones 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. Se incluyen en el activo corriente ya que presentan vencimientos originales de hasta doce meses o menos.

A. INFORMACIÓN GENERAL

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A. fue constituida en Guayaquil el 21 de diciembre del 2006. La actividad principal de la Compañía es la construcción en todas sus fases, mantenimiento de edificaciones, Compra – Venta, comercialización, arrendamiento, administración, permuta de toda clase de inmuebles.

La actividad de la Compañía está controlada por la Superintendencia de Compañías del Ecuador

La información contenida en estos estados financieros es responsabilidad de la administración de la Compañía.

Aprobación de los estados financieros

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2018, han sido emitidos el 17 de abril del 2019 con la autorización del Gerente General y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.

B. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Tal como lo requiere la Norma Internacional de Información Financiera, estas políticas han sido diseñadas en función a la NIIF vigente al 31 de diciembre de 2018 y aplicadas de manera uniforme en todos los ejercicios presentados en estos estados financieros

Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF).

Base de preparación

Los estados financieros de la Compañía han sido preparados de acuerdo con el principio del costo histórico. La preparación de los estados financieros de acuerdo con NIIF requiere el uso de ciertos estimados contables críticos. También requiere que la Administración ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía.

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

		Capital Suscrito y Pagado	Reserva Legal	Resultados Acumulados	Resultado del ejercicio	Total
SALDO AL 31/12/2017		10,000	65,330	5,830,876	1,012,653	6,918,860
Transferencia		-		1,012,653	-1,012,653	-
Retiro		-	-	-2,928,875	-	-2,928,875
Resultado del ejercicio		-		-	3,430,194	3,430,194
Participación Utilidades					-514,529	-514,529
Impuesto a la Renta		-		-	-730,923	-730,923
SALDO AL 31/12/2018	$	10,000	65,330	3,914,655	2,184,742	6,174,727
		-	-		-	-
SALDO AL 31/12/2016		10,000	65,330	4,367,752	1,463,124	5,906,206
Transferencia		-		1,463,124	-1,463,124	-
Resultado del ejercicio		-		-	1,531,094	1,531,094
Participación Utilidades					-229,664	-229,664
Impuesto a la Renta		-		-	-288,777	-288,777
SALDO AL 31/12/2017	$	10,000	65,330	5,830,876	1,012,653	6,918,860
		-	-	-	-	-

NITESH L. LUDHANI G.
Gerente General

NORMA A. SÁNCHEZ Y.
Contadora

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

	2018	2017
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN		
Recibido de clientes y relacionadas	3,475,021	2,885,902
Pagado a terceros y relacionadas	-1,930,132	-1,361,578
Gastos Financieros	-1,565	-12,993
Otros Ingresos	18,540	4,386
Flujo de efectivo proveniente de actividades de operación	**1,561,864**	**1,515,716**
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN		
Instalaciones y Adecuaciones	-39,775	-1,149,472
Inversiones bancarias	-500,000	
Incremento en Otros Activos No Corrientes	-1,004,702	
Venta de Propiedades	3,894,983	
Flujo de efectivo usado de actividades de inversión	**2,350,506**	**(1,149,472)**
FLUJO DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO		
Préstamo neto recibido/pagado	-958,575	-382,829
Reducción patrimonial de resultados acumulados	-2,928,875	
Flujo de efectivo usado de actividades de financiamiento	**(3,887,450)**	**(382,829)**
CAJA Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO:		
Aumento Neto de Efectivo y sus Equivalentes durante el periodo	24,921	(16,585)
Efectivo y sus equivalentes al inicio del período	92,675	109,259
Efectivo y sus equivalentes al final del período	**117,596** $	**92,675**

NITESH L. LUDHANI G.
Gerente General

NORMA A. SÁNCHEZ Y.
Contadora

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

	Notas		2018	2017
INGRESOS				
Ingresos Operacionales			3,269,811	2,885,902
Utilidad en Venta de Propiedades			1,644,801	-
Intereses Ganados			18,540	4,386
Otros Ingresos			101,180	98,369
TOTAL INGRESOS		$	**5,034,332**	**2,988,657**
COSTOS Y GASTOS				
Gastos de Personal			337,861	318,239
Servicios Prestados			157,840	103,141
Mantenimiento y Reparaciones			431,700	288,328
Arriendo Operativo			12,538	15,563
Seguros			22,198	21,917
Servicios Básicos			27,934	28,649
Impuestos y Contribuciones			197,762	91,983
Depreciaciones y Amortizaciones			335,628	415,041
Varios Administración			79,113	161,709
Gastos Bancarios			1,565	12,993
TOTAL COSTOS Y GASTOS		$	**1,604,137**	**1,457,562**
UTILIDAD/PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE PARTICIPACIÓN A TRABAJADORES		$	**3,430,194**	**1,531,094**
15% Participación Trabajadores			514,529	229,664
Impuesto a la Renta	P		730,923	288,777
UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO			**2,184,742**	**1,012,653**

Ver notas a los estados financieros

NITESH L. LUDHANI G.
Gerente General

NORMA A. SÁNCHEZ Y.
Contadora

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

PASIVO Y PATRIMONIO	**Notas**		**2018**	**2017**
PASIVO CORRIENTE				
Cuentas por Pagar			49,686	39,573
Impuestos por Pagar	H		757,169	313,531
Depósito en Garantía			514,470	547,053
Anticipo de Clientes	I		137,144	4,300
Obligaciones Bancarias			0	68,480
Gastos Acumulados	J		535,342	250,212
TOTAL DEL PASIVO CORRIENTE		$	**1,993,811**	**1,223,149**
CUENTAS POR PAGAR	K		**4,143,045**	**5,033,141**
TOTAL PASIVO		$	**6,136,856**	**6,256,290**
PATRIMONIO				
Capital Social	L		10,000	10,000
Reserva Legal	M		65,330	65,330
Resultados Acumulados	M		3,914,655	5,830,876
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	N		2,184,742	1,012,653
TOTAL PATRIMONIO		$	**6,174,727**	**6,918,860**
TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO		$	**12,311,584**	**13,175,150**

Ver notas a los estados financieros

NITESH L. LUDHANI G.
Gerente General

NORMA A. SÁNCHEZ Y.
Contadora

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017
(expresado en dólares)

ACTIVO	**Notas**		**2018**	**2017**
ACTIVO CORRIENTE				
Efectivo y sus Equivalentes	C		117,596	92,675
Cuentas por Cobrar	D		293,155	189,125
Activos Financieros	E		896,013	396,013
Crédito Fiscal	F		257,026	228,856
Otras Cuentas por Cobrar			27,857	5,400
Gastos Anticipados			6,040	7,849
TOTAL DEL ACTIVO CORRIENTE		$	**1,597,686**	**919,918**
ACTIVO NO CORRIENTE				
Propiedad y Equipos	G		9,558,217	12,104,253
Otras cuentas por Cobrar			1,155,680	150,979
TOTAL DEL ACTIVO NO CORRIENTE			**10,713,898**	**12,255,231**
TOTAL ACTIVO		$	**12,311,584**	**13,175,150**

Ver notas a los estados financieros

NITESH L. LUDHANI G.
Gerente General

NORMA A. SANCHEZ Y.
Contadora

A los Accionistas de
CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.
Guayaquil, 23 de abril del 2019

Informe sobre el cumplimiento de las normas de PLAF

Nuestro informe de procedimientos previamente convenidos para la revisión de las medidas de prevención de lavado de activos, financiamiento del Terrorismo y Otros delitos provenientes de actividades ilícitas, se emite por separado.

Auditing & taxes
Guayaquil, Abril 23 del 2019
SC-RNAE-2 No. 769

CPA. Omar Calderón Ávila
Socio
Registro 29124

evidencia de auditoría obtenida, si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad de la Compañía para continuar como empresa en marcha. Si concluimos que existe una incertidumbre material, se requiere que llamemos la atención en nuestro informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que expresemos una opinión modificada. Nuestras conclusiones se basan en la evidencia de auditoria obtenida hasta la fecha de nuestro informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en marcha.

- Evaluamos la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran su presentación razonable.

Comunicamos a los responsables de la Administración de la Compañía en relación con, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

También proporcionamos a los responsables de la Administración de la Compañía una declaración de que hemos cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se puede esperar razonablemente que puedan afectar a nuestra independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables de la Administración de la Compañía, determinamos los más significativos en la auditoría de los estados financieros del periodo actual y que son, en consecuencia, los asuntos claves de la auditoria. Describimos estos asuntos en nuestro informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente estos asuntos o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, determinemos que un asunto no se debería comunicar en nuestro informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas superaran los beneficios de interés público del mismo.

Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios

Nuestra opinión por el ejercicio terminado el 31 de diciembre del 2018, sobre el cumplimiento de las obligaciones tributarias como agente de retención y percepción de CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A., se emite por separado.

tenga la intención de liquidar la Compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración de la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A. es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros

Los objetivos de nuestra auditoría son obtener una seguridad razonable de que los estados financieros en su conjunto están libres de errores materiales, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores materiales pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o en su conjunto podrían razonablemente influir en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas Internacional de Auditoría, aplicamos nuestro juicio profesional y mantenemos una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También como parte de nuestra auditoría:

- Identificamos y valoramos los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a un fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración de control interno.

- Obtenemos conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficiencia del control interno de la Compañía.

- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración de la Compañía.

- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de empresa en marcha y, determinamos sobre la base de la

A los Accionistas de
CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.
Guayaquil, 23 de abril del 2019

Asuntos claves de la auditoría

Los asuntos claves de la auditoría son aquellas, a nuestro juicio profesional, fueron los de mayor significatividad en nuestra auditoría de los estados financieros correspondientes al año terminado el 31 de diciembre del 2018. Estos asuntos han sido tratados en el contexto de nuestra auditoría y para formarnos nuestra opinión sobre los estados financieros en su conjunto, y no expresamos una opinión por separado de estos asuntos.

Asuntos significativos	**Como enfocamos los asuntos en nuestra en auditoría**
Propiedades en bienes inmuebles La Compañía es propietaria de varias propiedades entre la más importante en el Edificio del Centro Comercial Plaza SAI BABA III (Durán), que cuenta con los locales y espacios asignados destinados a la explotación comercial de distintos tipos de negocios mercantiles, los cuales están en alquiler de acuerdo a los contratos de acuerdo comercial. La existencia y valuación razonable de estos activos depende del monitoreo permanente por parte de la Administración. Al 31 de diciembre el valor de libros de los bienes inmuebles en uso y lo de que están en construcción asciende a US$7,344,378 que representa el 60% del total de activos de la Compañía.	Nuestros procedimientos de auditoría: • Revisión de documentación física para corroborar la pertenencia de los bienes inmuebles a favor de la Compañía. • Mediante revisión de la documentación corroboramos el valor de los bienes inmuebles, para determinar que corresponde a su valor razonable. • Evaluamos la razonabilidad de los cargos por depreciación mediante el recálculo de depreciación anual de las edificaciones.

Responsabilidades de la Administración de la Compañía sobre los estados financieros

La Administración de la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A. es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera – NIIF, y del control interno que considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores materiales, debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros adjuntos, la Administración es responsable de la evaluar la capacidad de la Compañía para continuar como negocio en marcha, revelando según corresponda los asuntos relacionados con empresa en marcha y utilizando el principio contable de empresa en marcha al menos que la Administración

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Accionistas de

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

Guayaquil, 23 de abril del 2019

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A., que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2018 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A. al 31 de diciembre del 2018, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF.

Fundamento de la opinión

Nuestra auditoría fue efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría - NIA. Nuestra responsabilidad de acuerdo con dichas Normas se describen más adelante en la sección "Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros" de nuestro informe.

Somos independientes de la Compañía CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A. de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestra auditoría de los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de acuerdo con esos requerimientos y con el código de ética de IESBA. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2018

INDICE

Informe de los auditores independientes	1-5
Estados de situación financiera	6-7
Estado de resultado integrales	8
Estado de flujos de efectivo	9
Estados de cambios en el patrimonio	10
Notas a los estados financieros	11-33

Abreviaturas usadas:

US$	-	Dólar estadounidense
NIIF	-	Norma Internacional de Información Financiera
Compañía	-	CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

Para cada uno de los meses seleccionados tomamos aleatoriamente el 100% de los partícipes y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia, conforme lo requerido en la normativa correspondiente. Adicionalmente, verificamos que sobre dicha muestra de partícipes, se aplicó las políticas de debida diligencia establecidas en el Manual de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos; sin embargo, a la fecha de este informe la Compañía se encuentra en proceso de actualización del Manual.

3.7 Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de la información física y digital.

Determinamos que la Compañía cuenta con un Archivo General en una zona con restricción al personal no autorizado, en donde se custodia la siguiente información:

Contratos de arrendamiento.
Comprobantes de recepción de valores (CRV).
Formularios de transacciones de origen licito de fondos, entre otros.

La custodia de los expedientes físicos de partícipes está a cargo del área de prevención por el período de un año y posterior, la documentación es remitida a un custodio externo.

3.8 Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

La Compañía dispone de una matriz de riesgo. La entidad efectúa procedimientos para mitigar el lavado de activos en sus operaciones, que incluyen principalmente la verificación del origen de los fondos a invertir, actualizaciones de datos, visitas domiciliarias, revisión del partícipe en las listas de la UAFE, entre otros procedimientos.

Este informe se emite con el exclusivo propósito de ser presentado por **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.** a la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador para cumplir con lo referido en el contrato de servicios profesionales y considerando lo aplicable en el Art. 34 "Normas para prevenir el lavado de activos, Financiamiento del terrorismo y otros delitos", por lo tanto no puede ser distribuido, copiado o entregado a otras personas u organismos.

Auditing&taxes
Guayaquil, Abril 23 del 2019
SC-RNAE-2 No. 769

CPA. Omar Calderón Ávila
Socio
Registro 29124

3.2 Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.

Verificamos que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo se encuentran definidas en los Manuales de Prevención, lavado de activos, financiamiento del terrorismo y otros delitos cuya última actualización es en septiembre de 2018; y, en virtud a los dispuesto en la Resolución No. UAFE.DG.2018.0029 y posteriormente reemplazada por la Resolución No. UAFE.DG.2018.0041 de la Unidad de Análisis Financiero y Económico fue presentada al ente de control de **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.** la actualización del "Manual para la prevención de lavado de activos y el financiamiento del terrorismo y otros delitos"

3.3 Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios o Accionistas y/o Directorio

Confirmamos que la oficial de cumplimiento preparó el informe anual de actividades sobre la prevención del lavado de activos y financiamiento del terrorismo.

3.4 Revisar que la compañía cuente con una unidad de control de lavado de activos y que sus procedimientos de control abarquen todas las áreas sensibles a lavado de activos.

La compañía cuenta con un oficial de cumplimiento, quien reporta sus actividades a la Junta de accionistas

La Junta de Accionistas se reúne por lo menos una vez al año para tratar temas relacionados al cumplimiento de la planificación y control para minimizar el riesgo de lavado de activos.

3.5 Solicitar copias de informes internos emitidos por el oficial de cumplimiento, relacionados con los resultados de la revisión del cumplimiento de los controles para evitar el lavado de activos y del acta de las sesiones en las que la administración emitió su opinión.

3.6 Seleccionar aleatoriamente 6 meses del año para realizar lo siguiente:

a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US$10,000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía, a través de los medios de pago que se encuentran definidos en la estructura de reporte de la Unidad de Análisis Financiero .

b. Solicitar el reporte mensual (RESU) enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.

c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.

d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 100% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.

A los Señores Accionistas de
CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

1. En nuestro carácter de auditores independientes de **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.** de acuerdo a lo establecido en el contrato de prestación de servicios de auditoría externa, hemos efectuado los procedimientos detallados en el anexo al contrato de prestación de servicios de auditoría externa, los cuales fueron establecidos por la Superintendencia de Compañías Valores y Seguros mediante Resolución No. SCVS.DSC.2018.0041 y acordados con **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.**

   Tales procedimientos son realizados con el propósito de asistir a **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.** en la revisión del cumplimiento de lo previsto en las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, expedida por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros en el Registro Oficial No. 396.

   Este trabajo de aplicación de procedimientos previamente convenidos se efectuó de acuerdo con la Norma Internacional de Auditoría – Servicios Relacionados No. 4400 'Trabajos para Realizar Procedimientos Convenidos Respecto a Información Financiera".

   La suficiencia de estos procedimientos acordados es exclusivamente responsabilidad de **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.**, consecuentemente no hacemos ninguna representación sobre la suficiencia de los procedimientos que se detallan a continuación ni para el propósito para el que se nos ha solicitado este informe ni para ningún otro propósito.

2. Este trabajo especial no constituye una auditoria de los estados financieros de **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.**, ni de ninguno de los componentes, cuentas o partidas de dichos estados financieros, de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria aplicables a exámenes de estados financieros. Por lo tanto, no estamos en condiciones de expresar y no expresamos, en este informe, una opinión sobre los referidos estados financieros o sus componentes, sus cuentas o sobre el sistema de control interno de **CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.**. Cabe recalcar que, si hubiéramos llevado a cabo procedimientos adicionales, otros asuntos podrían haber llamado nuestra atención, los cuales habrían sido informados a ustedes. Nuestra responsabilidad profesional sobre la información analizada se extiende únicamente a los aspectos indicados en el numeral 3 siguiente.

3. Los procedimientos previamente convenidos, los hallazgos o resultados de su aplicación y las imitaciones en la ejecución de estos son como sigue:

   3.1 Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero (UAF). La Compañía designó como oficial de cumplimiento a Tamara Paola Delgado Dueñas.

COMPAÑÍA CONSTRUCCIONES SAI BABA S.A.

Estados Financieros
Al 31 de Diciembre del 2018
Alcance al Informe de los Auditores Independientes