

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018
junto con el informe de los auditores independientes

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2018

junto con el informe de los auditores independientes

Contenido

Informe de los Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera.....	1
Estado de Resultados Integral	2
Estado de Cambios en el Patrimonio	3
Estado de Flujos de Efectivo	4
Notas a los Estados Financieros	5

Informe de los Auditores Independientes

A los Accionistas de la Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la **Constructora Barraqueta Conabaro S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2018, el estado de resultado integral, estado de cambios en el patrimonio neto y el estado de flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, así como las notas explicativas de los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En nuestra opinión, los estados financieros adjuntos presentan razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera de la **Constructora Barraqueta Conabaro S.A.**, al 31 de diciembre de 2018, así como sus resultados y flujos de efectivo correspondientes al ejercicio terminado en esa fecha, de conformidad con la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (PYMES).

Bases de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades 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 de acuerdo con el Código de Ética para Profesionales emitido por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador, junto con los requerimientos de ética que son aplicables a nuestras auditorías a los estados financieros en Ecuador y hemos cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para ofrecer una base para nuestra opinión.

Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros

La Administración es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros adjuntos de conformidad con la NIIF para PYMES, y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia relativa, debido a fraude o error. En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad de la Compañía de continuar como negocio en marcha, revelando y utilizando este principio contable, a menos que la Administración tenga la intención de liquidar o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista. La Administración de la Compañía es responsable de la supervisión del proceso de presentación de la información financiera.

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

Nuestros objetivos 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 contiene nuestra opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con Normas Internacionales de Auditoría siempre detecte un error material cuando existe. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

Informe de los auditores independientes (continuación).

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores de importancia relativa en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia 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 de importancia relativa debido a error, ya que el fraude puede implicar elusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración del 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 que las estimaciones contables sean razonables, así como la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre lo adecuado de la utilización, por parte de la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándose en la evidencia de auditoría obtenida, concluimos sobre 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 negocio 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 auditoría obtenida hasta la fecha de nuestro informe. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser un negocio en marcha.
- Evaluamos la correspondiente presentación general, 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 con relación a, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría y los hallazgos significativos, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identificamos en el transcurso de la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales

El informe sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias correspondiente al año terminado al 31 de diciembre de 2018, se emite por separado.

RNAE No. 0563

Fernando Tarapués
RNCPA No. 30739

Abril 19 de 2019
Quito – Ecuador.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2018
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 173,478	\$ 75,032
Cuentas por cobrar clientes	6	1,429,790	-
Otras cuentas por cobrar	7	29,658	30,411
Inventario inmobiliario	8	1,542,081	2,871,121
Impuestos por cobrar	9	22,797	8,537
Total activos corrientes		<u>3,197,804</u>	<u>2,985,101</u>
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	8	128,796	128,796
Inversiones en asociadas	10	70,497	70,497
Propiedades y equipo, neto	11	84,352	45,285
Activo por impuestos diferidos	18	2,673	-
Total activos		<u><u>3,484,122</u></u>	<u><u>3,229,679</u></u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Cuentas por pagar proveedores y otras	12	643,032	868,819
Impuestos por pagar	9	33,896	20,284
Beneficios sociales	13	16,372	7,505
Total pasivos corrientes		<u>693,300</u>	<u>896,608</u>
Pasivos no corrientes			
Obligaciones financieras	14	950,000	500,000
Cuentas por pagar	15	1,478,539	1,530,274
Beneficios sociales largo plazo	16	30,348	8,076
Total pasivos		<u>3,152,187</u>	<u>2,934,958</u>
Patrimonio			
Capital social	17	1,000	1,000
Reserva legal		277	277
Utilidades acumuladas		330,658	293,444
Total patrimonio		<u>331,935</u>	<u>294,721</u>
Total pasivo y patrimonio		<u><u>\$ 3,484,122</u></u>	<u><u>\$ 3,229,679</u></u>

Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General

Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contador

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Ingresos por ventas inmobiliarias	19	\$ 4,376,705	\$ 1,585,597
Costo de venta inmobiliaria	20	(3,351,597)	(996,603)
Utilidad bruta en ventas		<u>1,025,108</u>	<u>588,994</u>
(Gastos) ingresos de operación:			
Administrativos	21	(864,464)	(526,764)
Financieros		(65,890)	(6,323)
Otros gastos operativos		(36,505)	(28,213)
Utilidad operacional		<u>58,249</u>	<u>27,694</u>
 Impuesto a la renta	18	(21,035)	(13,731)
 Utilidad neta		<u>\$ 37,214</u>	<u>\$ 13,963</u>

Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General

Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contador

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Resultados acumulados				
	Capital social	Reserva Legal	Reserva por revaluación de terrenos	Utilidades acumuladas	Total
Saldos al 31 de diciembre de 2016	\$ 1,000	277	-	5,860	\$ 7,137
Revaluación de inversiones	-	-	69,526	-	69,526
Reserva por revaluación de terrenos	-	-	204,095	-	204,095
Utilidad neta	-	-	-	13,963	13,963
Saldos al 31 de diciembre de 2017	1,000	277	273,621	19,823	294,721
Utilidad neta	-	-	-	37,214	37,214
Saldos al 31 de diciembre de 2018	\$ 1,000	277	273,621	57,037	\$ 331,935

Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General

Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contador

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2018
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 2,932,046	\$ 1,569,540
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(3,180,742)	(2,327,664)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	(248,696)	(758,124)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Compra de activos fijos, neto de bajas	(51,123)	(41,318)
Inversiones en subsidiarias	-	(972)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	(51,123)	(42,290)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Préstamos a largo plazo	450,000	50,000
Cuentas por pagar a largo plazo	(51,735)	762,054
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	398,265	812,054
Aumento neto del efectivo en caja y bancos	98,446	11,639
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	75,033	63,393
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	<u>173,479</u>	<u>75,032</u>
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto en actividades de operación:		
Utilidad neta	37,214	13,963
Ajustes por:		
Depreciaciones y amortizaciones	12,056	7,225
Participación trabajadores e impuesto a la renta	33,987	18,618
Otros ajustes	(527)	734
Efectivo (utilizado) de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
(Aumento) disminución en cuentas por cobrar	(1,429,790)	1,280
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(13,506)	(17,336)
Disminución (aumento) en inventarios inmobiliarios	1,329,040	(1,385,086)
(Disminución) aumento en otras cuentas por pagar	(235,884)	602,688
Aumento (disminución) en beneficios sociales	18,714	(209)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de operación	\$ <u>(248,696)</u>	\$ <u>(758,124)</u>

Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General

Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contador

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2018

1. Operaciones

Constructora Barrazueta Conabaro S.A., fue constituida el 22 de diciembre del 2005, siendo su objeto social, la construcción de todo tipo de inmuebles, gerencia de proyectos inmobiliarios, fiscalización, diseño y asesoría estructural, diseño y asesoría arquitectónica, fabricación, importación y exportación de materiales, insumos, acabados, maquinaria y equipos para la construcción, así como transporte de materiales y alquiler de maquinaria y equipos para la construcción. Así mismo podrá prestar todos los servicios relacionados con la actividad inmobiliaria, como son la administración de edificios y arrendamientos, asesoría de financiamiento y demás actividades complementarias.

La Compañía mantiene su residencia en la provincia de Pichincha, en Villalengua Oe4-48 y Vasco de Contreras, el número de trabajadores a diciembre del 2017 son 87.

Los estados financieros serán presentados para la aprobación de la Junta General de Accionistas. En opinión de la Gerencia, estos estados financieros serán aprobados sin modificación alguna.

2. Bases de presentación de los estados financieros

Los estados financieros adjuntos han sido preparados sobre la base de las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES), que son efectivas para los ejercicios que comenzaron el 1 de enero de 2009, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales.

Los presentes estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía con excepción de los beneficios a empleados a largo plazo (post empleo) que son valorizados en base a métodos actuariales, a partir de los registros de contabilidad mantenidos por la Compañía.

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado modificaciones, se describen las más relevantes, que serán de aplicación obligatoria a partir de las fechas que se indican a continuación:

Norma	Asunto	Fecha de aplicación
Sección 1 Pequeñas y Medianas Entidades	- Aclaración de que los tipos de entidades enumeradas en el párrafo 1.3(b) no tienen automáticamente obligación pública de rendir cuentas. - Incorporación de guías de aclaración sobre el uso de la NIIF para las PYMES en los estados financieros separados de la controladora.	Enero 1, 2017
Sección 4 Estado de Situación Financiera	Incorporación de un requerimiento de presentar las propiedades de inversión medidas al costo menos la depreciación y el deterioro de valor acumulados de forma separada.	Enero 1, 2017

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Eliminación del requerimiento de revelar información comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.

Sección 5 Estado del Resultado Integral y Estado de Resultados	Incorporación de un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral sobre la base de si son potencialmente reclasificables al resultado del periodo—sobre la base de Presentación de Partidas del Otro Resultado Integral.	Enero 1, 2017
Sección 11 Instrumentos Financieros Básicos	• Se añade una exención por “esfuerzo o costo desproporcionado” a la medición de inversiones en instrumentos de patrimonio a valor razonable. • Aclaración en la guía sobre medición del valor razonable de la Sección 11 de cuándo la mejor evidencia del valor razonable puede ser un precio en un acuerdo de venta vinculante.	Enero 1, 2017
Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo	Incorporación de una opción para utilizar el modelo de revaluación.	Enero 1, 2017
Sección 29 Impuesto a las Ganancias	Alineación de los principios más importantes de la Sección 29 con la NIC 12 Impuesto a las Ganancias para el reconocimiento y medición de los impuestos diferidos, pero modificada para ser congruente con los otros requerimientos de la NIIF para las PYMES.	Enero 1, 2017

La Administración de la compañía considera que el impacto de estas enmiendas no tiene efecto significativo sobre los estados financieros adjuntos.

Negocio en marcha

En la preparación y análisis de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2018, la Administración de la Compañía ha llegado a la conclusión de que no existe incertidumbre en sus operaciones, no existe intención de liquidar la Entidad y además tiene capacidad para seguir funcionando a largo plazo.

3. Resumen de las políticas contables significativas

Las principales políticas de contabilidad establecidas a continuación, han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera.

3.1. Estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros de conformidad con NIIF para PYMES, requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos contables que afectan a los importes de los activos y pasivos y la revelación de pasivos contingentes a la fecha de los estados financieros. Las estimaciones son revisadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Estas estimaciones se han realizado en función de la mejor información disponible en la fecha de emisión de los presentes estados financieros, pero es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas (al alza o a la baja) en próximos períodos, lo que se haría de forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según la Sección 10 de la NIIF para PYMES.

Los juicios, estimaciones y supuestos clave realizados por la Administración en la preparación de los Estados Financieros al cierre del ejercicio 2018, no difieren significativamente de los realizados al cierre del período anual anterior, es decir, al 31 de diciembre de 2017.

Deterioro del valor de los activos financieros

La estimación del deterioro se establece si existe evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de la venta. Para tal efecto, la Administración evalúa por lo menos al cierre anual, la estimación a través del análisis individual para saldos significativos y análisis colectivo para demás saldos agrupados según su antigüedad y otras variables adecuadas. La estimación del deterioro se registra con cargo a resultados del ejercicio.

La Compañía realiza anualmente la comprobación de indicios de deterioro, se realiza la comprobación individual sobre los activos que presentan evidencia de deterioro proveniente de información principalmente interna. Para los demás activos se realiza la comprobación de indicios agrupados en base a características similares. Ante indicios objetivos de deterioro la Compañía estimará el importe recuperable del activo, para evaluar si existen pérdidas o recuperación por deterioro en el valor de estos activos.

Vida útil de propiedades y equipos

La determinación de las vidas útiles y los valores residuales de los componentes de propiedades y equipos, involucra juicios y supuestos que podrían ser afectados si cambian las circunstancias. La Compañía ha estimado la vida útil, principalmente en función de su uso previsto. El valor residual es estimado calculando el monto que se podría obtener actualmente por la venta de un elemento, deducidos los costos estimados de venta, si el activo ya hubiera completado su vida útil. Si existieren indicios de cambios que impliquen cambio en la vida útil y el valor residual en función de las nuevas expectativas, se revisan las estimaciones y se realizan los cambios de manera prospectiva.

Impuestos

La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requiere de interpretaciones a la legislación tributaria aplicable. Aun cuando la Compañía considera que sus estimaciones en materia tributaria son prudentes, conservadoras y aplicadas en forma consistente en los períodos reportados, pueden surgir discrepancias con el organismo de control, en la interpretación de las normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

Beneficios a empleados a largo plazo

El costo de los planes de pensiones de prestación definida y de otros beneficios post-empleo y el valor actual de las obligaciones por pensiones se determinan mediante valoraciones actuariales, que implican realizar varias hipótesis que pueden diferir de los acontecimientos futuros. Estas

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

incluyen la determinación de la tasa de descuento, los futuros aumentos salariales, las tasas de mortalidad y los futuros aumentos de las pensiones. Debido a la complejidad de la valoración, las hipótesis subyacentes y su naturaleza a largo plazo, el cálculo de la obligación por prestación definida es muy sensible a los cambios en estas hipótesis. Todas las hipótesis se revisan en cada fecha de cierre. El incremento futuro de los salarios y el incremento de las pensiones se basan en las tasas de inflación futuras esperadas.

Para la determinación de la tasa de descuento, el perito consideró las tasas de interés de bonos emitidos por el gobierno de Ecuador según indica la Sección 28, de las NIIF para PYMES:

El índice de mortalidad se basa en las tablas biométricas de experiencia ecuatoriana publicadas por el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social (IESS) según R.O. No. 650 del 28 de agosto de 2002. Los aumentos futuros de salarios y pensiones se basan en los índices de inflación futuros esperados para el país.

Provisiones

Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas.

La determinación de la cantidad a provisionar está basada en la mejor estimación de los desembolsos que será necesario pagar por la correspondiente obligación, tomando en consideración toda la información disponible a la fecha del período.

3.2. Instrumentos financieros

3.2.1. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el disponible en efectivo, bancos, e inversiones de alta liquidez convertibles en efectivo en períodos menores a tres meses, que están sujetos a riesgos poco significativos de cambio de valor. Estas partidas se registran inicialmente a su costo histórico y se actualizan para reconocer su valor razonable a la fecha de cada cierre.

3.2.2. Activos financieros

Reconocimiento y medición inicial

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: activos financieros hasta su vencimiento, préstamos y cuentas por cobrar, activos financieros con cambios en resultados, activos financieros disponibles para la venta. Los activos financieros se reconocen por su valor razonable más los costos de transacción directamente atribuibles, excepto los activos financieros que se contabilizan al valor razonable con cambios en resultados.

La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de préstamos y otras cuentas por cobrar. La Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior

Préstamos y cuentas por cobrar

Los préstamos y cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y partidas a cobrar. Después de su reconocimiento inicial estas partidas se valoran a su “costo amortizado” reconociendo en las cuentas de resultados los intereses devengados en función de su tasa de interés efectiva (TIR). Por costo amortizado se entiende el costo inicial menos los cobros del principal más o menos la amortización acumulada de la diferencia entre los importes inicial y al vencimiento, teniendo en cuenta potenciales reducciones por deterioro o impago.

Las cuentas por cobrar a corto plazo se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado. La Compañía presenta las siguientes cuentas dentro de esta categoría: deudores comerciales, cuentas por cobrar a entidades relacionadas y otras cuentas por cobrar.

Baja de activos financieros

Un activo financiero se da de baja cuando: expiraron los derechos contractuales a recibir los flujos de efectivo; se han transferido a terceros los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se han transferido sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo.

Ante una transferencia temporal de instrumentos financieros que no den lugar a una baja en cuentas porque se conservan los riesgos y ventajas significativos inherentes a la propiedad del activo transferido, se continuará reconociendo el activo transferido en su integridad y reconocerá un pasivo financiero por la contraprestación recibida.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año del que se informa, la Administración de la compañía evalúa si existen evidencias de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo, y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros, y ese impacto puede estimarse con fiabilidad. La evidencia de un deterioro podría incluir, entre otros indicios que el deudor o grupo de deudores se encuentran en dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital o intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

La pérdida por deterioro del valor de los siguientes instrumentos medidos al costo o costo amortizado se mide de la siguiente forma:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

- a) Para un instrumento medido al costo amortizado, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados utilizando la tasa de interés efectivo original del activo. Si este instrumento financiero tiene una tasa de interés variable, la tasa de descuento para medir cualquier pérdida por deterioro del valor será la tasa de interés efectiva actual determinada según el contrato.

La Administración podrá utilizar tasas fijas para calcular el deterioro de deudas de dudoso recaudo según su mora, siempre y cuando dichas tasas reflejen la experiencia real de morosidad y que se proyecte la continuidad de esas tasas en el futuro, dichas tasas deberán ser revisadas para lograr una razonabilidad regular, en todo caso cualquier método utilizado deberá arrojar un valor muy aproximado al importe que se determinaría mediante la rigurosa aplicación de lo dispuesto en el párrafo anterior. Cuando se identifiquen pérdidas de saldos individuales no se les aplicará la fórmula porcentual o cualquier otro método, su deterioro se estimará individualmente.

- b) Para un instrumento medido al costo menos el deterioro del valor, la pérdida por deterioro es la diferencia entre el importe en libros del activo y la mejor estimación (que necesariamente tendrá que ser una aproximación) del importe (que podría ser cero) que se recibiría por el activo si se vendiese en la fecha sobre la que se informa.

Si en periodos posteriores se disminuye una pérdida por deterioro, se revertirá reconociendo un ingreso máximo hasta el monto de la pérdida inicialmente reconocida, la contrapartida será un mayor valor del instrumento o ajuste de la cuenta correctora. El importe en libros del instrumento no podrá exceder el valor antes haber reconocido la pérdida por deterioro del valor.

3.2.3. Pasivos financieros

Reconocimiento y medición inicial

Los pasivos financieros se clasifican, al momento de su reconocimiento inicial, como pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados, préstamos y cuentas por pagar. Todos los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor razonable y, en el caso de los préstamos y cuentas por pagar contabilizados por su costo amortizado se registran netos de los costos de transacción directamente atribuibles. La Compañía mantiene en esta categoría las cuentas de acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, cuentas por pagar relacionadas y anticipo de clientes.

Medición posterior

Préstamos y cuentas por pagar comerciales

Son obligaciones de pago por bienes o servicios adquiridos a proveedores locales, se reconocen a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado pues no generan intereses y son pagaderas entre 30 y 60 días. En caso de que sus plazos pactados de pago sean mayores a 12 meses, se presentan como pasivos no corrientes y no generan intereses. Las ganancias y pérdidas se reconocen en los resultados cuando los pasivos se dan de baja, así como a través del proceso de amortización aplicando el método de la tasa de interés efectiva.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Baja de pasivos financieros

El pasivo financiero se da de baja cuando la obligación establecida contractualmente se haya pagado o esté vencida. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro pasivo proveniente del mismo prestamista bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal permuta o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia entre los importes en libros respectivos se reconoce en el estado de resultados integral.

Compensación de instrumentos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos, y existe la intención de liquidarlos por el importe neto, o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

Valor razonable de los instrumentos financieros

La Compañía mide sus instrumentos financieros al valor razonable en cada fecha del estado de situación financiera. El valor razonable es el precio que se recibiría por vender un activo o que se pagaría al transferir un pasivo en una transacción acordada entre participantes de un mercado a la fecha de medición.

El valor razonable de un activo o pasivo se mide utilizando los supuestos que los participantes en el mercado usarían al ponerle valor al activo o pasivo, asumiendo que los participantes en el mercado actúan en su mejor interés económico. Una medición a valor razonable de un activo no financiero tendrá en cuenta la capacidad del participante del mercado para generar beneficios económicos mediante la utilización del activo en su máximo y mejor uso, o mediante la venta de éste a otro participante del mercado que utilizaría el activo en su máximo y mejor uso. La Compañía utiliza técnicas de valuación que son apropiadas en las circunstancias y por las cuales tiene suficiente información disponible para medir al valor razonable.

3.3. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipos son activos tangibles que se mantienen para uso en la producción o el suministro de bienes o servicios, para fines administrativos y se prevé utilizarlos durante más de un periodo, se espera obtener beneficios económicos futuros y su costo puede medirse con fiabilidad.

La propiedad y equipos se valoran a su costo histórico, neto de su correspondiente depreciación acumulada y de las pérdidas por deterioro que haya experimentado. El costo incluye tanto los desembolsos directamente atribuibles a la adquisición o construcción del activo. Los desembolsos posteriores a la compra o adquisición solo son capitalizados cuando es probable que beneficios económicos futuros fluyan hacia la Compañía y los costos pueden ser medidos razonablemente. Los otros desembolsos posteriores corresponden a reparaciones o mantenimiento y son registrados en resultados cuando son incurridos.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

La Compañía, en base al resultado de las pruebas de deterioro, considera que el valor contable de los activos no supera el valor recuperable de los mismos. Los activos netos, en su caso del valor residual de los mismos, se deprecia distribuyendo linealmente el costo entre los años de vida útil estimada, que constituyen el período en el que la Compañía espera utilizarlos. Las vidas útiles se revisan periódicamente.

Las ganancias o pérdidas que surgen en ventas o retiros de bienes de activos fijos se reconocen como resultados del período y se calculan como la diferencia entre el valor de venta y el valor neto contable del activo.

El gasto por depreciación se registra en el estado de resultados del período, en base a los siguientes estimados de vida útil.

Muebles y enseres	10 años
Equipos de cómputo	3 años

3.4. Deterioro de los activos no corrientes

A lo largo del ejercicio, y fundamentalmente en la fecha de cierre del mismo, se evalúa si existe algún indicio que algún activo hubiera podido sufrir una pérdida por deterioro. En caso que exista algún indicio se realiza una estimación del monto recuperable de dicho activo para determinar, el monto del deterioro. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de caja de forma independiente, se estima la recuperabilidad de las unidades generadoras de efectivo a la que pertenece el activo, entendiendo como tal el menor grupo identificable de activos que genera entradas de efectivo independientes. El monto recuperable corresponde al mayor valor entre el valor justo de los activos, menos los costos estimados de ventas, y el valor en uso (valor actual de los flujos futuros que se estima generará el activo o la unidad generadora de efectivo).

En caso que el monto recuperable sea inferior al valor neto en libros del activo, se registra la correspondiente pérdida por deterioro por la diferencia, con cargo al rubro "Depreciaciones" del estado de resultados.

Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en ejercicios anteriores, son reversadas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su monto recuperable, aumentando el valor del activo con abono a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse realizado el ajuste contable.

3.5. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar corresponden a obligaciones existentes a la fecha de balance, surgidas como consecuencia de sucesos pasados para cuya cancelación se espera una salida de recursos y cuyo importe y oportunidad se puede estimar fiablemente.

3.6. Provisiones

Las provisiones son reconocidas cuando la Compañía tiene una obligación presente (legal o implícita) como resultado de un evento pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos para cancelar las obligaciones y cuando pueda hacerse una estimación

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

fiable del importe de la misma. Las provisiones se revisan a cada fecha del estado de situación financiera y se ajustan para reflejar la mejor estimación que se tenga a esa fecha.

Si el efecto del valor temporal del dinero es significativo, las provisiones se descuentan utilizando una tasa actual de mercado antes de impuestos que refleja, cuando corresponda, los riesgos específicos del pasivo. Cuando se reconoce el descuento, el aumento de la provisión producto del paso del tiempo se reconoce como un costo financiero en el estado de resultados.

3.7. Inventarios

Los proyectos inmobiliarios, en construcción y terminados, se presentan clasificados en el rubro de inventarios e incluyen los costos de adquisición de terrenos urbanizados, costos de construcción del bien inmueble, capitalización de intereses, desarrollo de proyectos de urbanización, proyectos de arquitectura, cálculos especiales, entre otros.

La valorización de los inventarios al cierre de los estados financieros no excede de su valor neto de realización.

La clasificación de los inventarios corrientes se ha definido cuando el bien esté disponible para la venta o se espera que esté disponible antes de 12 meses. El costo del inventario incluye los costos externos más los costos internos formados por consumos de materiales en bodega, costos de mano de obra directa e indirecta empleada en la construcción y una imputación de costos indirectos necesarios para llevar a cabo la inversión si se corresponde, también se incluye la capitalización de los costos financieros.

Los costos por intereses incurridos para la construcción se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Otros costos por intereses se registran en resultados. Las obras en ejecución que no se espera que estén concluidas antes de 12 meses y los terrenos disponibles para futuros proyectos se clasifican como inventarios dentro del activo no corriente.

3.8. Anticipos de clientes

Los anticipos de clientes son registrados en el pasivo y corresponden a anticipos efectuados por clientes al momento de firmar la promesa de compra venta, y se considera un abono al valor de la propiedad incluida en la promesa al momento de escriturar finalmente la venta del inmueble.

3.9. Beneficios a empleados

Los beneficios a los empleados comprenden todos los tipos de contraprestaciones que la Compañía proporciona a los trabajadores, incluidos administradores y gerentes, a cambio de sus servicios, se reconocen como gasto, a menos que deban reconocerse como parte del costo de un activo.

Corto plazo

Son beneficios cuyo pago es liquidado hasta el término de los doce meses siguientes al cierre del período en el que los empleados han prestado los servicios, se reconocerán como un gasto por el valor (sin descontar) de los beneficios a corto plazo que se han de pagar por tales servicios.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Como parte de los beneficios de corto plazo se incluye: provisiones para el pago de décimo tercero y cuarto sueldos, vacaciones, así como la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable, el efecto se registra en los resultados del año en gasto de venta y administración según corresponda.

Beneficios a empleados de largo plazo

La Compañía mantiene un plan de beneficio definido para jubilación patronal, normado por las leyes laborales ecuatorianas. Se determina anualmente la provisión para jubilación patronal con base en estudios actuariales practicados por un profesional independiente y se reconocen con cargo a los costos y gastos del año aplicando el método de Costeo de Crédito Unitario Proyectado y representa el valor presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo, estimados usando la tasa de interés determinada por un perito, de acuerdo a lineamientos del Módulo 28 de las NIIF para PYMES.

Las hipótesis actuariales incluyen variables como son, en adición a la tasa de descuento, tasa de mortalidad, edad, sexo, años de servicios, remuneraciones, incrementos futuros de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

3.10. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 18, y está constituida a la tasa del 25%.

3.11. Impuesto a la renta diferido

El impuesto diferido se reconoce mediante el método del pasivo sobre las diferencias temporarias entre las bases impositivas de los activos y pasivos y sus importes en libros a la fecha del balance. Los pasivos por impuestos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias imponibles, mientras que los impuestos por activos diferidos se reconocen por todas las diferencias temporarias deducibles.

El activo por impuesto diferido se revisa al final del cierre del período sobre el cual se informa y se reduce en la medida en que ya no es probable la existencia de ganancias imponibles futuras. Los activos y pasivos por impuestos diferidos, son medidos a las tasas de impuesto a la renta vigentes a la fecha en que se estiman que las diferencias temporarias se reversen, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas.

3.12. Reconocimiento de ingresos ordinarios

Los ingresos provenientes de la venta de bienes son reconocidos al valor razonable de la contraprestación cobrada o por cobrar. Los ingresos son reconocidos cuando los riesgos y ventajas significativos derivados de la propiedad son transferidos al comprador, es probable que se reciban beneficios económicos asociados con la transacción y la empresa no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los viene vendidos lo cual ocurre en el momento de celebrar el contrato de escritura de compra-venta con los clientes. La Compañía no reconoce ingresos por promesas de compra-venta, solo se reconoce al momento de escriturar.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.13. Reconocimiento de costos y gastos

Los costos se registran cuando se entregan los bienes, de manera simultánea al reconocimiento de los ingresos por la correspondiente venta. Los gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

3.14. Reserva legal

La Ley de Compañías requiere que se transfiera a la reserva legal por lo menos el 10% de la utilidad neta anual, hasta que la reserva llegue por lo menos al 50% del capital social. Dicha reserva no puede distribuirse como dividendo en efectivo, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede utilizarse para cubrir pérdidas de operaciones o para capitalizarse.

3.15. Registros contables y unidad monetaria

Los registros contables de la Compañía se llevan en Dólares de E.U.A., que es la moneda de curso legal del Ecuador.

4. Instrumentos financieros por categoría.

Los instrumentos financieros al 31 de diciembre, se conforman de la siguiente manera:

	2018		2017	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal				
Efectivo en bancos	173,478	-	75,032	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Deudores comerciales, neto	1,429,790	-	-	-
Otras cuentas por cobrar	29,658	-	30,411	-
Total activos financieros	<u>1,632,926</u>	<u>-</u>	<u>105,443</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	-	950,000	-	500,000
Cuentas por pagar	643,032	-	868,819	-
Total pasivos financieros	<u>643,032</u>	<u>950,000</u>	<u>868,819</u>	<u>500,000</u>

El valor en libros de los instrumentos financieros presentados en el Estado de Situación Financiera se aproxima al valor razonable debido a la naturaleza de corto plazo de los mismos.

5. Efectivo y equivalentes de efectivo

Al 31 de diciembre el efectivo y equivalentes de efectivo son como sigue:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Caja	750	745
Banco del Pichincha	170,636	73,983
Banco Internacional	277	304
Mutualista Pichincha	1,815	-
	<u>173,478</u>	<u>75,032</u>

El saldo de la cuenta bancaria se mantiene en una institución financiera nacional, son de disponibilidad inmediata y no tienen restricción alguna.

6. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar corresponden a la venta de 21 casas del Proyecto Tierra del Sol 3, las cuales se esperan recuperar en su totalidad en el 2019. Estas cuentas por cobrar constituyen los créditos pre-aprobados por una institución financiera local, con la que se mantiene un crédito que se cancela a medida que se produce la recuperación de estas cuentas.

7. Otras cuentas por cobrar

Las otras cuentas por cobrar se reconocen inicialmente a su valor razonable y posteriormente a su costo amortizado de acuerdo con la tasa de interés efectiva menos cualquier posible provisión por pérdidas por deterioro de valor.

Al 31 de diciembre, las otras cuentas por cobrar se formaban de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Cuentas por cobrar relacionadas Astep	4,873	-
Anticipo a proveedores	1,565	23,262
Garantías	1,300	1,300
Otras	21,920	5,849
	<u>29,658</u>	<u>30,411</u>

Anticipos a proveedores corresponden principalmente adelantos para proyectos inmobiliarios.

8. Inventarios

Al 31 de diciembre, los inventarios, son como sigue:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

		<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proyectos Inmobiliarios:			
Proyecto Tierra del Sol	(1)	986,474	772,400
Proyecto Tierra del Sol	(2)	-	1,137,019
Proyectos en curso	(3)	555,607	961,702
		<u>1,542,081</u>	<u>2,871,121</u>
Inventario inmobiliario a largo plazo:			
Proyecto Tierra del Sol – Segunda Etapa	(4)	128,796	128,796
		<u>128,796</u>	<u>128,796</u>

- (1) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol representa la construcción de 14 viviendas (54 en el 2017) que se encuentran disponibles para la venta, de las cuales se han recibido anticipos por parte de clientes, que se encuentran valorados al costo de construcción.
- (2) Las obras en proceso del año 2017 representan la construcción de 52 casas valorados al costo del terreno más los costos de construcción, los cuales han sido distribuidos a cada uno de las viviendas en función de los metros cuadrados de construcción.
- (3) Constituyen los costos del terreno y de construcción como son: costos de estructuras, mano de obra, materiales, instalaciones, costos indirectos y acabados. El plazo estimado de terminación es de menos de 12 meses.
- (4) Los inventarios a largo plazo representan los costos incurridos en la compra de un inmueble para proyectos futuros.

9. Impuestos por cobrar y por pagar

Los impuestos por pagar están conformados por lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Impuestos por cobrar		
Anticipo impuesto a la renta	22,797	40
Crédito tributario	-	2,620
Retenciones en la fuente	-	5,877
	<u>22,797</u>	<u>8,537</u>
Impuestos por pagar:		
IVA ventas	86	6,553
Retenciones IVA por pagar	5,518	-
Retenciones en la fuente	4,584	-
Impuesto a la renta por pagar	23,708	13,731
	<u>33,896</u>	<u>20,284</u>

Las retenciones en la fuente del impuesto a la renta y el anticipo de impuesto a la renta, constituye crédito tributario para la Compañía, que se liquidan una vez determinado el impuesto a la renta al final de año.

Los impuestos por pagar, representan los saldos de los impuestos que deben cancelarse al mes siguiente de su registro.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

El valor del impuesto a la renta, fue determinado de acuerdo con las disposiciones establecidas por el Servicio de Rentas Internas, conforme lo descrito en la Nota 18.

10. Inversiones en asociadas

Representa la inversión efectuada en MadeconBVB, cuya participación en el patrimonio es del 81%, las cuales se registran al valor de participación patrimonial. Al 31 de diciembre de 2017, el valor registrado en resultados de años anteriores por la actualización del valor proporcional asciende a US\$ 69,525.

11. Propiedades y equipos

Al 31 de diciembre, las propiedades y equipos, están formados de la siguiente manera:

	2018			2017		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y equipos	8,399	(5,322)	3,077	8,399	(4,566)	3,833
Equipos de computación	20,467	(18,423)	2,044	19,767	(17,010)	2,757
Maquinaria	13,471	(5,172)	8,299	7,138	(4,150)	2,988
Vehículos	83,090	(12,158)	70,932	39,000	(3,293)	35,707
	<u>125,427</u>	<u>(41,075)</u>	<u>84,352</u>	<u>74,304</u>	<u>(29,019)</u>	<u>45,285</u>

El movimiento de los activos fijos, es como sigue:

	2018	2017
Saldos inicial	45,285	11,192
Adiciones	51,123	41,318
Depreciación del año	<u>(12,056)</u>	<u>(7,225)</u>
Saldo final	<u>84,352</u>	<u>45,285</u>

12. Cuentas por pagar proveedores

Al 31 de diciembre, las cuentas por pagar están formadas de la siguiente manera:

	2018	2017
Proveedores contratistas	329,088	204,554
Anticipo de clientes	106,440	413,369
IESS por pagar	8,551	5,983
Sueldos por pagar	31,034	775
Otras cuentas por pagar	<u>167,919</u>	<u>244,138</u>
	<u>643,032</u>	<u>868,819</u>

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los valores pendientes de pago a proveedores y las provisiones de costos, representan las obligaciones presentes que mantiene la Compañía a favor de subcontratistas, los cuales serán cancelados una vez que se produzca la recuperación de las cuentas por cobrar.

Los anticipos de clientes, representan los pagos realizados por clientes por la reserva inicial en la compra de los inmuebles del Proyecto Casantos. Estos anticipos se liquidan una vez que se formaliza la compra-venta del inmueble y se transfieren todos los derechos a los propietarios.

Obligaciones con el IESS y otras cuentas por pagar, cumplen con los criterios de reconocimiento establecidos, ya que son obligaciones presentes consecuencia de un hecho pasado, del cual se espera que la Compañía se desprenda de recursos futuros.

13. Beneficios sociales

Los beneficios sociales al 31 de diciembre, están conformadas por lo siguiente:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Décimo tercer sueldo	499	659
Décimo cuarto sueldo	1,696	1,391
Fondos de reserva	783	469
Vacaciones	2,321	-
Participación trabajadores	11,073	4,986
	<u>16,372</u>	<u>7,505</u>

Las provisiones constituidas por décimos y participación trabajadores, son canceladas en las fechas que la legislación ecuatoriana establece.

El movimiento de los beneficios sociales es como sigue:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Saldo inicial	7,505	2,762
Pagos	37,685	23,523
Provisión	(28,818)	(18,780)
Saldo final	<u>16,372</u>	<u>7,505</u>

14. Obligaciones financieras a largo plazo

	<u>Vencimiento</u>	<u>% Interés</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Banco del Pichincha	18/03/2019	9,80%	650,000	250,000
Banco del Pichincha	18/03/2019	9,78%	300,000	250,000
			<u>950,000</u>	<u>500,000</u>

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las obligaciones con el banco del Pichincha, se encuentran garantizadas con los terrenos propiedad de la Compañía y el pago del capital se cancela al vencimiento, Los intereses generados en el año ascienden a US\$ 13,686, que se incluyen como parte de los gastos financieros.

15. Cuentas por pagar a largo plazo

Las cuentas por pagar a largo plazo, son como sigue:

	2018	2017
Alejandro Barrazueta (Accionista)	1,108,973	1,002,106
Edison Cepeda	19,250	31,321
William Moscoso	350,316	496,847
	<u>1,478,539</u>	<u>1,530,274</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo generan intereses entre el 9% al 15%, y son exigibles a la terminación y venta de los proyectos inmobiliarios, de los cuales se espera obtener fondos necesarios para cancelar las obligaciones. Estos préstamos han sido obtenidos con la finalidad de atender las necesidades de flujo de los proyectos inmobiliarios.

Las transacciones con partes relacionadas al 31 de diciembre de 2018, son como sigue:

	2018		2017		2018		2017	
	Cuentas por				Costos		Costos	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar	Ventas	Gastos	Ventas	Gastos
MadeconBVB		8,250	-	8,250	-	-	-	-
Astep	4,873		-	3,367	-	-	-	-
Alejo Barrazueta Rojas	-	1,108,973	-	1,002,106	-	-	-	19,200
Jairo Eduardo Brito C.	-	-	-	-	-	-	-	-
	<u>4,873</u>	<u>1,117,223</u>	<u>-</u>	<u>1,013,723</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>19,200</u>

La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes, durante el año 2018, los importes reconocidos como gastos por sueldos y beneficios ascienden a (US\$ 19,200 en el 2017).

Las transacciones con partes relacionadas se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

16. Beneficios a sociales largo plazo

Al 31 de diciembre, los beneficios sociales a largo plazo, está constituida de la siguiente manera:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2018	2017
Jubilación patronal	21,057	1,566
Desahucio	9,291	6,510
	<u>30,348</u>	<u>8,076</u>

El cálculo de los beneficios a empleados a largo plazo lo realiza un actuario externo calificado, usando variables y estimaciones de mercado de acuerdo a la metodología del cálculo actuarial.

Reserva para jubilación patronal

Mediante resolución publicada en el Registro Oficial No. 421 del 28 de enero de 1983, la Corte Suprema de Justicia dispuso que los trabajadores tienen derecho a la jubilación patronal mencionada en el Código del Trabajo, sin perjuicio de la que les corresponda según la Ley de Seguro Social Obligatorio. De conformidad con lo que menciona el Código del Trabajo, los empleados que por veinticinco años o más hubieren prestado servicios continuada o interrumpidamente, tendrán derecho a ser jubilados por sus empleadores. Adicionalmente, los empleados que a la fecha de su despido hubieren cumplido veinte años, y menos de veinticinco años de trabajo continuo o interrumpido tendrán derecho a la parte proporcional de dicha jubilación.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre el 100% del valor determinado en el estudio actuarial. Los componentes del gasto de la reserva para jubilación patronal reconocida en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

	2018	2017
Saldo inicial	1,566	7,343
Costo del servicio	7,882	-
Costo financiero	851	-
Ajuste años anteriores	12,038	-
Reversión de provisiones	-	(5,777)
Reversión y pagos	(1,280)	-
Saldo final	<u>21,057</u>	<u>1,566</u>

Desahucio

De acuerdo con el Código de Trabajo, la Compañía tendría un pasivo por indemnizaciones con los empleados que se separen voluntariamente bajo ciertas circunstancias. Esta provisión cubre los beneficios de terminación de la relación laboral por desahucio solicitado por el empleador o por el trabajador, el empleador bonificará al trabajador con el 25% del equivalente a la última remuneración mensual por cada uno de los años de servicios prestados a la misma empresa o empleador.

Al 31 de diciembre de 2018, el saldo de la reserva para desahucio cubre el 100% del valor establecido en el estudio actuarial. Los componentes del gasto de beneficio por desahucio reconocido en el estado de resultados integral y su movimiento durante el año:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2018	2017
Saldo inicial	6,510	-
Costo del servicio	3,109	6,237
Costo financiero	400	273
Pagos	(728)	-
Saldo final	9,291	6,510

Al 31 de diciembre de 2018 la Compañía no tiene previsto salidas de personal, por lo que la provisión de desahucio se presenta como un pasivo de largo plazo.

Las hipótesis actuariales utilizadas, son las siguientes:

	2018	2017
Tasa de descuento	8,21%	8,34%
Tasa de incremento salarial	3.91%	3,97%
Tasa de rotación	28.13%	0%
Tabla de mortalidad e invalidez TM IESS 2002	TM IESS 2002	TM IESS 2002

17. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2018, el capital pagado asciende 1,000 acciones de US\$ 1,00 cada una.

18. Impuesto a la renta corriente y diferido

El impuesto a la renta corriente y diferido presentado en el estado integral de resultados, es como sigue:

	2018	2017
Impuesto a la renta corriente	23,708	13,731
Impuesto a la renta diferido	(2,673)	-
	21,035	13,731

a) Conciliación tributaria

Las partidas que afectaron la (pérdida) utilidad contable para determinar la pérdida (utilidad) fiscal, son las siguientes:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

	2018	2017
Utilidad antes del impuesto a la renta	58,249	27,694
(-) Amortización de pérdidas	-	-
(+) Gastos no deducibles	36,585	34,718
Base imponible	94,834	62,412
Tarifa de Impuesto a la renta	25%	22%
Impuesto a la renta	23,708	13,731
Liquidación de impuesto a la renta:	-	-
Anticipo pendiente de pago	-	-
Crédito tributario de años anteriores	(22,797)	(8,537)
Impuesto a la renta por pagar	911	5,194

b) Impuesto a la renta diferido

Un resumen del impuesto a la renta diferido es como sigue:

	Estado de Situación		Estado de Resultados	
	2018	2017	2018	2017
Resultados del año:				
Beneficios empleados largo plazo	-	-	(2,673)	-
Efecto en el resultados	-	-	(2,673)	-

En la determinación del activo por impuesto diferido, se aplicaron las tasas de impuesto a la renta en base al período fiscal en que se espera que los activos sean recuperados las diferencias temporales.

c) Revisión tributaria

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones de impuesto a la renta en el plazo de tres años a partir de la fecha de presentación de la declaración.

d) Tarifa de impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta es del 25% conforme las disposiciones tributarias, las cuales establecen que la tarifa impositiva será del 28% en el caso de que la sociedad 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 los accionistas domiciliados en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición sea menor al 50%, la tarifa del 25% se aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación. La Compañía liquida su

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

impuesto a la renta a la tarifa del 25%. El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 25% sobre las utilidades tributables para el año 2018. En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país, la tasa de impuesto a la renta se reduciría en 10% sobre el monto reinvertido, siempre y cuando se efectúe el correspondiente aumento de capital, hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

e) Anticipo del impuesto a la renta

El anticipo se determina sobre la base de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior, aplicando ciertos porcentajes al valor de los activos total, patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles. El anticipo será compensado con el impuesto a la renta causado y no es susceptible de devolución, salvo ciertos casos de excepción. En caso de que el impuesto a la renta causado fuere menor al anticipo determinado, el anticipo se convierte en impuesto a la renta mínimo. Adicionalmente, se excluyen de la determinación del anticipo los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial y las inversiones y gastos efectivamente realizados

f) Reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno

Ley Orgánica para la Reactivación de la Económica, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, publicada el 29 de diciembre de 2017, mediante Registro oficial No 150.

- Se incrementa la tarifa del impuesto a la renta del 22% al 25%, y al 28% cuando la sociedad tenga accionistas, socios, partícipes constituyentes, beneficiarios o similares, residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición con una participación directa o indirecta.
- Aplicación de la tarifa del 28% cuando las sociedades no cumplan con el deber de informar sobre la participación de sus accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares.
- Por reinversión de utilidades la tarifa de impuesto a la renta será reducida al 15%, para las siguientes sociedades: Exportadoras habituales que se dediquen a la producción de bienes, incluido el sector manufacturero que posean más del 50% o más de componente nacional, así como las sociedades de turismo receptivo.
- La tarifa para microempresas y pequeñas empresas y exportadores habituales, mantienen la tarifa del 22%.
- Se exoneran el impuesto a la renta las nuevas microempresas durante 3 años, contados a partir del primer ejercicio fiscal que generen ingresos, empleo e incorporen valor agregado nacional en su producción.
- Las deducciones por desahucio y jubilación solo serán deducibles los pagos efectuados por estos conceptos, siempre que no provengan de provisiones declaradas en ejercicios fiscales anteriores como deducibles o no.
- Todo pago superior a US\$ 1,000 obligatoriamente deben realizarse mediante instituciones del Sistema Financiero, a través de giros, transferencias de fondos, tarjetas de crédito o débito o cualquier otro medio de pago electrónico.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

- Los sujetos pasivos que no declaren al SRI la información sobre su patrimonio en el exterior y/o su valor, ocultando de manera directa o indirecta, en todo o en parte serán sancionados con una multa del 1% del valor total de sus activos o el 1% de sus ingresos correspondientes al ejercicio fiscal anterior (2017).
- Las sociedades, sucesiones indivisas obligadas a llevar contabilidad no considerarán en el cálculo del anticipo del impuesto a la renta, exclusivamente en el rubro de costos y gastos, los sueldos y salarios, la décima tercera y cuarta remuneración, así como los aportes patronales al seguro social obligatorio.

Así mismo, para efecto del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, se excluyen los rubros correspondientes a activos, costos y gastos deducibles de dicho impuesto y patrimonio, cuando correspondan los montos referidos o gastos incrementales por generación de nuevo empleo, así como la adquisición de nuevos activos productivos que permitan ampliar la capacidad productivo futuro, generar un mayor nivel de producción de bienes o provisión de servicios.

- Devolución del anticipo de impuesto a la renta, EL SRI por oficio o previa solicitud del contribuyente, podrá conceder la reducción o exoneración del pago del anticipo de conformidad con los casos, términos y condiciones que se establezcan en el Reglamento.
- Se restringen las exenciones fiscales en transacciones con contribuyentes ubicados en paraísos fiscales:
 - Exención del impuesto a la renta por dividendos o utilidades generados en proyectos públicos en alianza pública privada.
 - Deducibilidad de pagos originados por financiamiento externo previsto en el numeral 3 del artículo 13 del referido cuerpo legal.
 - Exenciones al impuesto a la salida de divisas en pagos por financiamiento externo o en pagos realizados al exterior en el desarrollo de proyectos de APP.
- Devolución de ISD en la actividad de exportación, en la parte que no sea utilizada como crédito tributario, tienen derecho a la devolución por los pagos realizados en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital, siempre y cuando sean incorporados en procesos productivos de bienes que se exporten.

Ley Orgánica para el Fomento Productivo, Atracción de Inversiones, Generación de Empleo, y Estabilidad y Equilibrio Fiscal (Publicada en agosto de 2018).

- Establece la tabla progresiva para el pago único de impuesto a la renta, por la utilidad generada en la enajenación de acciones, participaciones u otros derechos representativos de capital, la cual establece un pago que va desde el 0% hasta el 10% sobre la utilidad.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo de impuesto a la renta, para las nuevas inversiones productivas que se efectúen fuera de áreas urbanas de Quito y Guayaquil.
- Para las sociedades que reinviertan en el país al menos el 50% de las utilidades, estarán exonerados del ISD, los pagos realizados al exterior por concepto de dividendos en favor de beneficiarios efectivos residentes en el Ecuador.
- Exoneración del impuesto a la renta y anticipo para inversiones en industrias básicas, considera

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

una exoneración por 15 años contados desde el primer año en que se genere ingresos atribuibles a la nueva inversión; pudiéndose ampliar el plazo por 5 años más si las inversiones se realizan en cantones fronterizos. Adicionalmente, para las sociedades nuevas y existentes, la exoneración aplica solo en sociedades que generen empleo neto.

- Exoneración del impuesto a la renta a ciertos sectores considerados como prioritarios.
- Incremento del límite para la deducción del 100% adicional de gastos por concepto de capacitación técnica y mejora en la productividad, del 1% al 5%.
- La tarifa de impuesto a la renta (a partir del año 2019) se incrementa en tres puntos porcentuales, cuando en la cadena de accionistas existe un residente establecido o amparado en un paraíso fiscal y si el beneficiario efectivo es residente en Ecuador, o cuando no se cumple la obligación de reportar hasta el beneficiario efectivo.
- El porcentaje de retención de dividendos o utilidades será equivalente a la diferencia entre la máxima tarifa de impuesto a la renta para personas naturales (35%) y la tarifa de impuesto a la renta aplicada por la sociedad.
- Se elimina el pago mínimo del anticipo del impuesto a la renta.
- Se elimina la devolución del anticipo de impuesto a la renta en la parte que exceda el TIE.
- Los contribuyentes que no sean consumidores finales y mantenga transacciones con proveedores del RISE, deberán emitir liquidación de compras, registrando el IVA, el cual podrá ser utilizado como crédito tributario, de ser el caso.
- Si se registra gastos con empresas fantasmas o inexistentes, la facultad determinadora del SRI se incrementa a 6 años.

19. Ingresos por ventas inmobiliarias

Los ingresos de actividades ordinarias, se resume de la siguiente manera:

	2018	2017
Proyecto Tierras del Sol 3 (1)	2,479,630	-
Proyecto Tierras del Sol 2 (2)	1,893,310	1,563,580
Adecuaciones	3,765	3,128
Otros	-	18,889
	<u>4,376,705</u>	<u>1,585,597</u>

(1) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol 3 representa la venta de 16 viviendas.

(2) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol 2 constituye la venta de 29 viviendas.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

20. Costos de venta inmobiliaria

Al 31 de diciembre, los costos venta inmobiliaria estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Costo de ventas	922,945	-
Costo obra en gris	779,574	347,156
Costo de instalación	262,400	127,144
Costo de acabados	545,991	222,319
Costo de inmuebles	544,095	168,258
Costo de mano de obra	296,592	131,726
	<u>3,351,597</u>	<u>996,603</u>

21. Gastos administrativos

Al 31 de diciembre, los gastos administrativos estaban formados de la siguiente manera:

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Gasto de interés	371,269	-
Sueldos y beneficios sociales	234,923	344,807
Promoción y publicidad	57,894	46,359
Honorarios profesionales	47,360	27,661
Impuestos y contribuciones	36,869	9,724
Servicios ocasionales	21,350	1,743
Depreciaciones y amortizaciones	12,056	7,225
Gasto de gestión	11,494	3,772
Servicios básicos	10,414	17,953
Seguros	10,374	7,260
Participación trabajadores	10,279	4,887
Estudios técnicos	7,523	14,874
Arriendos	6,738	18,164
Varios	25,921	21,335
	<u>864,464</u>	<u>526,764</u>

22. Administración de riesgos financieros

La Compañía se encuentra expuesta a los riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, los cuales son evaluados permanentemente por la gerencia general y financiera. Las políticas definidas por la Compañía para la gestión de cada uno de estos riesgos, se resumen a continuación:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es la probabilidad de que el valor razonable o los flujos futuros de efectivo de un instrumento financiero fluctúen debido a los cambios en los precios de mercado. Los precios de mercado involucran riesgos de tasas de interés y riesgo de precios de productos básicos. Los instrumentos financieros afectados por el riesgo de mercado incluyen las deudas y préstamos que devengan intereses, los depósitos en efectivo e inversiones financieras.

La Compañía controla y hace seguimientos a los riesgos financieros a los que está expuesta, procurando obtener coberturas naturales para el flujo de caja y las posiciones activas y pasivas se busca contratar créditos a condiciones de mercado que tengan un impacto favorable en el costo de capital, también hay una revisión y control permanente de los flujos de caja totales por parte de la gerencia financiera, buscando minimizar los impactos en los resultados operacionales que se pueden derivar de los riesgos de mercado, crédito y liquidez.

Riesgo de liquidez

La Compañía mantiene una política de liquidez consistente y por montos suficientes para soportar las necesidades proyectadas a corto plazo. Una gestión prudente del riesgo de liquidez implica el mantenimiento de suficiente efectivo y cuentas por cobrar que le permitan a la Compañía contar con el capital de trabajo necesario para cubrir sus obligaciones de corto plazo.

El riesgo de liquidez que podría generarse actualmente para la Compañía es la eventualidad de que sus clientes no lleguen a cancelar oportunamente sus deudas, situación que no se ha presentado, por lo que este riesgo tiene una baja probabilidad de ocurrencia, dada la naturaleza del negocio.

Riesgo de crédito

En lo referente al riesgo de crédito correspondiente a las cuentas por cobrar provenientes de la actividad inmobiliaria, este es un riesgo históricamente muy limitado dado por la naturaleza del negocio a la forma de recuperación a sus clientes. El proceso de cobranza considera el evaluar a sus clientes que establezcan un perfil crediticio adecuado. Todo lo anterior se ve reflejado en el bajo nivel de castigos por incobrables históricos. El monto de cuentas por cobrar al cierre del año representa saldos que se recuperan a 60 días.

Riesgos de capital

Los objetivos de la Compañía se enfocan en salvaguardar la capacidad de la Compañía para continuar operando como un negocio en marcha, con el fin de proveer rendimientos al accionista y mantener una óptima estructura de capital.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento que proviene principalmente de los clientes. La Compañía hace uso de su calificación de riesgo para determinar el nivel óptimo de capitalización, el cual se calcula dividiendo el monto de las deudas netas entre el total del patrimonio. Las deudas netas incluyen el total de préstamos bancarios, cuentas por pagar a proveedores y otras cuentas por pagar, presentadas en el balance general, menos el saldo del efectivo.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

23. Eventos subsecuentes

A la fecha del informe de los auditores, la Administración de la Compañía, considera que no existen eventos que deban ser revelados en los estados financieros.
