



Constructora Barrazueta Conabaro S.A.
Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
junto con el informe de los auditores independientes

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estados financieros al 31 de diciembre de 2019
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 Barrazueta Conabaro S.A.

Opinión

Hemos auditado los estados financieros de la **Constructora Barrazueta Conabaro S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera a 31 de diciembre de 2019, 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 Barrazueta Conabaro S.A.**, al 31 de diciembre de 2019, 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.

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:

Informe de los auditores independientes (continuación).

- 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 2019, se emite por separado.

M. B. A. Cia. Uda.
RNAE No. 0563


Fernando Tarapués
RNCPA No. 30739

Marzo 31 de 2020
Quito – Ecuador

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Situación Financiera

Al 31 de diciembre de 2019
Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Activos			
Activos corrientes:			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	\$ 88,771	\$ 173,478
Cuentas por cobrar clientes	6	731,957	1,429,790
Cuentas por cobrar relacionadas	17	-	4,873
Otras cuentas por cobrar	7	29,741	24,785
Inventario inmobiliario	8	2,082,678	1,542,081
Impuestos por cobrar	9	36,151	22,797
Total activos corrientes		<u>2,969,298</u>	<u>3,197,804</u>
Activos no corrientes			
Inversiones inmobiliarias	8	128,796	128,796
Inversiones en subsidiarias	10	131,036	70,497
Propiedades y equipos	11	68,529	84,352
Activo por impuestos diferidos	20b	2,673	2,673
Total activos		<u>3,300,332</u>	<u>3,484,122</u>
Pasivos			
Pasivos corrientes			
Obligaciones financieras	12	414,866	950,000
Préstamos de terceros	13	173,759	153,831
Cuentas por pagar proveedores y otras	14	233,122	383,544
Impuestos por pagar	9	30,441	33,896
Anticipos clientes	15	20,610	106,440
Beneficios a empleados	16	11,454	15,589
Total pasivos corrientes		<u>884,252</u>	<u>1,643,300</u>
Pasivos no corrientes			
Cuentas por pagar largo plazo	17	1,905,203	1,478,539
Beneficios a empleados largo plazo	18	27,591	30,348
Total pasivos		<u>2,817,046</u>	<u>3,152,187</u>
Patrimonio			
Capital social	19	1,000	1,000
Reserva legal		277	277
Utilidades acumuladas		482,009	330,658
Total patrimonio		<u>483,286</u>	<u>331,935</u>
Total pasivo y patrimonio		<u>\$ 3,300,332</u>	<u>\$ 3,484,122</u>


Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General


Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contadora

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Resultados Integral

Por el año terminado el 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	<u>Notas</u>	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Ingresos por ventas inmobiliarias	21	\$ 2,068,371	\$ 4,376,705
Costo de venta inmobiliario	22	(1,773,364)	(3,351,597)
Utilidad bruta en ventas		<u>295,007</u>	<u>1,025,108</u>
Gastos de operación:			
Administrativos	23	(165,279)	(493,195)
Financieros		(96,190)	(437,159)
Otros gastos operativos		(2,746)	(36,505)
Utilidad antes de impuesto a la renta		<u>30,792</u>	<u>58,249</u>
Impuesto a la renta	20	(11,546)	(21,035)
Utilidad neta		<u>19,246</u>	<u>37,214</u>



Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General



Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contadora

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019

Expresados en Dólares de E.U.A.

	Capital social	Reserva Legal	Resultados acumulados			Total
			Reserva por revaluación de terrenos	Reserva por valuación de inversiones	Utilidades acumuladas	
Saldos al 31 de diciembre de 2017	\$ 1,000	277	204,095	69,526	19,823	\$ 294,721
Utilidad neta	-	-	-	-	37,214	37,214
Saldos al 31 de diciembre de 2018	1,000	277	204,095	69,526	57,037	331,935
Reclasificación de cuentas	-	-	(204,095)	-	204,095	-
Revaluación de inversiones	-	-	-	60,539	-	60,539
Reserva por revaluación de terrenos	-	-	71,566	-	-	71,566
Utilidad neta	-	-	-	-	19,246	19,246
Saldos al 31 de diciembre de 2019	\$ 1,000	277	71,566	130,065	280,378	\$ 483,286


 Ing. Alejo Barrazueta
 Gerente General


 Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
 Contadora

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Estado de Flujos de Efectivo

Por el año terminado al 31 de diciembre de 2019
Expresados en Dólares de E.U.A.

	2019	2018
Flujos de efectivo en actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	\$ 2,688,586	\$ 2,639,377
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(2,585,287)	(2,369,893)
Intereses pagados	(96,190)	(437,159)
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	7,109	(167,675)
Flujos de efectivo en actividades de inversión:		
Propiedad y equipo	-	(51,123)
Efectivo neto (utilizado) en actividades de inversión	-	(51,123)
Flujos de efectivo en actividades de financiamiento:		
Préstamos a largo plazo	(535,134)	450,000
Cuentas por pagar a largo plazo	443,319	(132,756)
Efectivo neto provisto en actividades de financiamiento	91,815	317,244
(Disminución) aumento neto del efectivo en caja y bancos	(84,707)	98,446
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio	173,479	75,033
Efectivo y equivalentes de efectivo al final	88,772	173,479
Conciliación de la utilidad neta con el efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación:		
Utilidad neta	19,246	37,214
Ajustes por:		
Depreciaciones y amortizaciones	15,823	12,056
Participación trabajadores	5,434	10,279
Impuesto a la renta	11,546	23,708
Provisión jubilación y desahucio	5,538	3,509
Contribución única	13,130	-
Otros ajustes	6,910	(4,036)
Efectivo provisto (utilizado) de actividades de operación antes de cambios en el capital de trabajo:		
Disminución (aumento) en cuentas por cobrar	697,834	(1,429,790)
(Aumento) en otras cuentas por cobrar	(13,437)	(13,507)
(Aumento) disminución en inventarios inmobiliarios	(469,030)	1,329,041
(Disminución) aumento en cuentas por pagar	(147,150)	162,477
(Disminución) en otras cuentas por pagar	(113,962)	(317,026)
(Disminución) aumento en beneficios sociales	(24,773)	18,400
Efectivo neto provisto (utilizado) en actividades de operación	\$ 7,109	\$ (167,675)


Ing. Alejo Barrazueta
Gerente General


Sra. Rocio Elizabeth Tupiza
Contadora

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2019

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 2019 son 20.

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 de acuerdo con la Norma Internacional de Información Financiera para PYMES (NIIF o IFRS en su sigla en inglés). La presentación de los estados financieros de acuerdo con NIIF, exige la determinación y aplicación consistente de políticas contables a las transacciones, hechos 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.

3. Resumen de las políticas contables significativas

3.1. Nuevos pronunciamientos contables

A la fecha de emisión de los estados financieros, se han publicado modificaciones, que entraron en vigencia a partir del año 2017, las mismas que no tuvieron un efecto significativo en los estados financieros en la fecha su implementación.

3.2. Estimaciones contables significativas

La preparación de los estados financieros de conformidad con la NIIF para PYMES, requieren que la Administración realice juicios, estimaciones y suposiciones 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 evaluadas anualmente y se basan en el criterio de la administración. Sin embargo, los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

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

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

forma prospectiva, reconociendo los efectos del cambio de estimación en los correspondientes estados financieros futuros, según los establecido en la Sección 10 de la NIIF para PYMES.

Las siguientes estimaciones han sido incluidas en los estados financieros de la Compañía al cierre del ejercicio:

- **Vida útil de Propiedades y Equipos**

Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Deterioro del valor de los activos financieros**

La Compañía evalúa los activos o grupos de activos por deterioro cuando eventos o cambios en las circunstancias indican que el valor en libros de un activo podría no ser recuperable. Frente a la existencia de activos, cuyos valores exceden su valor de mercado o capacidad de generación de ingresos netos, se practican ajustes por deterioro de valor con cargo a los resultados del período. La baja de un activo por su disposición es reconocida en el periodo en que se realiza la venta, destrucción o desmantelamiento del activo. La diferencia entre la provisión registrada en periodos anteriores (si existiere) y la reconocida al momento de su disposición, es reconocida dentro del resultado del periodo.

- **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 valor presente de las obligaciones de planes de pensión se determina mediante valuaciones actuariales. Las valuaciones actuariales implican varias suposiciones que podrían diferir de los acontecimientos que efectivamente tendrán lugar en el futuro. Estas suposiciones incluyen la determinación de la tasa de descuento, los aumentos salariales futuros, los índices de mortalidad y los aumentos futuros de las pensiones. Debido a la complejidad de la valuación, las suposiciones subyacentes y su naturaleza de largo plazo, las obligaciones por beneficios definidos son extremadamente sensibles a los cambios en estas suposiciones. Todas estas suposiciones se revisan a cada fecha de cierre del período sobre el que se informa.

- **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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.3. Instrumentos financieros básicos

3.3.1. 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.

3.3.2. Activos financieros

Reconocimiento, clasificación y medición inicial

El efectivo y equivalentes de efectivo comprende el disponible en efectivo, bancos, depósitos a plazo con vencimientos menores a tres meses y otras inversiones a corto plazo de alta liquidez, fácilmente convertibles en efectivo y que están sujetos a un bajo riesgo de cambio de valor. 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 Gerencia determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial. La Compañía mantuvo activos financieros en la categoría de cuentas por cobrar y otras cuentas por cobrar, cuyas características son las siguientes:

Cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar comerciales, préstamos y otras cuentas por cobrar no derivados con pagos fijos o determinables, que no se negocian en un mercado activo, son clasificados como préstamos y cuentas por cobrar. Estas partidas se incluyen en el activo corriente excepto por los vencimientos mayores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera que se clasifican como activos no corrientes.

Medición inicial

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción. Se entiende por valor razonable de un instrumento financiero en una fecha dada, el importe por el que podría ser comprado o vendido en esa fecha entre dos partes informadas en la materia, y en condiciones de independencia mutua, que actúen libre y prudentemente. La referencia más objetiva y habitual del valor razonable de un instrumento financiero es el precio que se pagaría por él en un mercado organizado, ("precio de cotización" o "precio de mercado"). Si este precio de mercado no puede ser estimado de manera objetiva y fiable para un determinado instrumento financiero, se recurre para estimar su valor razonable al establecido en transacciones recientes de instrumentos análogos o al valor actual descontado de todos los flujos de caja futuros (cobros o pagos), aplicando un tipo de interés de mercado para instrumentos financieros similares (mismo plazo, moneda, tipo de tasa de interés y misma calificación de riesgo equivalente).

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Medición posterior

Los préstamos y cuentas por cobrar que mantiene la Compañía 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.

La tasa de interés efectiva es la tasa de actualización que iguala exactamente el valor de un instrumento financiero a la totalidad de sus flujos de efectivo estimados por todos los conceptos a lo largo de su vida remanente.

La medición posterior de los instrumentos financieros incluye:

- **Cuentas por cobrar comerciales:** Estas cuentas corresponden principalmente a los montos adeudados por la prestación de servicios en el curso normal de los negocios. Si se esperan cobrar en un año o menos se clasifican como activos corrientes, de lo contrario se presentan como activos no corrientes. El plazo de crédito es de 30 y 60 días respectivamente y no se mantienen saldos vencidos, la Compañía realiza estimaciones de deterioro por estas cuentas por cobrar, las cuales se registran a su valor nominal que es equivalente a su costo amortizado.
- **Otras cuentas por cobrar:** Representadas principalmente por anticipos a proveedores, cuentas por cobrar empleados y otros menores que se liquidan en el corto plazo. Se registran al valor del desembolso realizado que es el equivalente a su costo amortizado.

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 los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo y se hayan transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios inherentes a la propiedad del activo.

Deterioro del valor de los activos financieros

Al cierre del año, 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.3.3. 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 y obligaciones financieras.

Medición posterior

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

- **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.

- **Obligaciones financieras**

Las obligaciones financieras se reconocen al costo amortizado, determinado en base a la tasa efectiva de cada uno de los créditos. Los intereses que estos créditos generan se registran en el estado de resultados a medida que el principal se amortiza.

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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Valor razonable de los instrumentos financieros básico

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.

3.4. Propiedad y equipo

La propiedad 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.

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

3.5. 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.6. 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.

3.7. Provisiones

Los pasivos de montos o vencimientos inciertos existentes a la fecha de los estados financieros, surgidas como consecuencia de hechos pasados de los que pueden derivarse disminuciones patrimoniales de probable materialización, se registran en el estado de situación financiera como provisiones por el valor actual del monto más probable que se estima que tendrá que desembolsar para pagar la obligación. Las provisiones son revisadas a la fecha del balance y ajustadas a la mejor estimación de esa fecha.

Los montos reconocidos como provisiones son la mejor estimación con la información disponible en la fecha de la emisión de los estados financieros, del desembolso necesario para liquidar la obligación presente y son revisadas en cada cierre contable posterior.

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.

3.8. 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

3.9. Inversiones en subsidiarias

Las inversiones en subsidiarias se registran al costo menos las pérdidas por deterioro acumuladas. Los ingresos por dividendos proveniente de estas inversiones se reconocen en resultados cuando se ha establecido el derecho a recibir el pago.

3.10. 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.

3.11. 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. Como parte de los beneficios de corto plazo se incluyen:

- La participación a trabajadores: calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación ecuatoriana vigente, se registra con cargo a resultados y se presenta como parte de los gastos administrativos y de ventas.
- Décimo tercer, décimo cuarto y vacaciones: Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente en el Ecuador.

Largo plazo

La Compañía tiene 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 realizados 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

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

presente de las obligaciones a la fecha del estado de situación financiera, el cual es obtenido descontando los flujos de salida de efectivo a una tasa de 7.92% anual equivalente a la tasa promedio de los bonos corporativos, que están denominados en la misma moneda en la que los beneficios serán pagados, conforme a los lineamientos 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 servicio, remuneraciones, incremento futuro de remuneraciones, tasa de rotación, entre otras.

Las ganancias y pérdidas actuariales que surgen de los ajustes basados en la experiencia y cambios en los supuestos actuariales se cargan a resultados en el periodo en el que surgen. Los costos de los servicios pasados se reconocen en otros resultados integrales.

3.12. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 20, y está constituida a la tasa del 25%.

3.13. 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 impositivas, 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 impositivas 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.

3.14. 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 Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes 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, se reconoce al momento de la transferencia del bien.

3.15. 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.16. 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.

3.17. 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:

	2019		2018	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal				
Efectivo en bancos	88,771	-	173,478	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Deudores comerciales y otros	761,698	-	1,454,575	-
Cuentas por cobrar relacionadas	-	-	4,873	-
Total activos financieros	850,469	-	1,632,926	-
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras	414,866	-	950,000	-
Cuentas comerciales y otras por pagar	402,148	1,905,203	529,369	1,478,539
Cuentas por pagar relacionadas	4,733	-	8,006	-
Total pasivos financieros	821,747	1,905,203	1,487,375	1,487,375

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:

	2019	2018
Caja	550	750
Banco del Pichincha	88,077	170,636
Mutualista Pichincha	144	1,815
Banco Internacional	-	277
	88,771	173,478

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

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

6. Cuentas por cobrar clientes

Las cuentas por cobrar corresponden a la venta de 12 casas del Proyecto Casantos, las cuales se esperan recuperar en su totalidad en el 2020. 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.

	2019			2018		
	Saldos	Provisión	Total	Saldos	Provisión	Total
Hasta 30 días	731,957	-	731,957	1,429,790	-	1,429,790
	<u>731,957</u>	<u>-</u>	<u>731,957</u>	<u>1,429,790</u>	<u>-</u>	<u>1,429,790</u>

Al 31 de diciembre, las cuentas por cobrar clientes tienen vencimientos entre 1 y 30 días y de acuerdo con el criterio de la administración, estas cuentas son recuperables en su totalidad.

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:

		2019	2018
Cuentas por cobrar empleados	(1)	18,668	9,935
Anticipo a proveedores	(2)	8,883	1,565
Garantías		1,300	1,300
Otras		890	11,985
		<u>29,741</u>	<u>24,785</u>

(1) Las otras cuentas por cobrar empleados corresponden a préstamos realizado a los empleados de la Compañía, los cuales no generan interés.

(2) Anticipos a proveedores corresponden principalmente adelantos para proyectos inmobiliarios.

8. Inventario inmobiliario

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

		2019	2018
Proyectos Inmobiliarios:			
Proyecto Tierra del Sol	(1)	-	986,474
Proyecto Casantos	(2)	449,667	-
Proyectos en curso	(3)	1,633,011	555,607
		<u>2,082,678</u>	<u>1,542,081</u>

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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) Proyecto inmobiliario Tierra de Sol representó la construcción de 28 viviendas en el 2018, que se valorados al costo de construcción.
- (2) Proyecto Casantos representan la construcción de 14 casas valoradas 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 cada una de ellas.
- (3) Representan los costos del terreno de Casantos y de construcción como son: costos de estructuras, mano de obra, materiales, instalaciones, costos indirectos y acabados. Estos costos representan la construcción de 8 viviendas. 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.

La Compañía realizó la revalorización del terreno ubicado en Llano Grande de Calderón, el cual se incrementó en US\$ 71,566. El estudio de valoración fue realizado por la Compañía Pretium EC Cía. Ltda. cuyo registro en la Superintendencia de Compañías es PA:2008-1043.

9. Impuestos por cobrar y por pagar

Los impuestos por pagar están conformados por lo siguiente:

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Impuestos por cobrar:		
Anticipo impuesto a la renta	34,746	22,797
Retenciones en la fuente	1,405	-
	<u>36,151</u>	<u>22,797</u>
Impuestos por pagar:		
IVA ventas	-	86
Retenciones en la fuente e IVA por pagar	5,765	10,102
Impuesto a la renta por pagar	11,546	23,708
Contribución única	13,130	-
	<u>30,441</u>	<u>33,896</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.

Las retenciones en la fuente e IVA por pagar, representan los saldos de los impuestos que deben cancelarse al mes siguiente de su registro.

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 20.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

10. Inversiones en subsidiarias

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 2019, el valor registrado por la actualización del valor proporcional patrimonial asciende a US\$ 131,036 (US\$ 70,497 en el 2018).

11. Propiedades y equipos

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

	2019			2018		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y equipos	8,399	(6,077)	2,322	8,399	(5,322)	3,077
Equipos de computación	20,467	(19,739)	728	20,467	(18,423)	2,044
Maquinaria	13,471	(6,385)	7,086	13,471	(5,172)	8,299
Vehículos	83,090	(24,697)	58,393	83,090	(12,158)	70,932
	<u>125,427</u>	<u>(56,898)</u>	<u>68,529</u>	<u>125,427</u>	<u>(41,075)</u>	<u>84,352</u>

El movimiento de los activos fijos, es como sigue:

	2019	2018
Saldo inicial	84,352	45,285
Adiciones	-	51,123
Depreciación del año	(15,823)	(12,056)
Saldo final	<u>68,529</u>	<u>84,352</u>

12. Obligaciones financieras

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

	Vencimiento	% Interés	2019	2018
Mutualista Pichincha	18/03/2019	9,80%	-	650,000
Mutualista Pichincha	18/03/2019	9,78%	-	300,000
Mutualista Pichincha	20/09/2019	10,21%	258,705	-
Mutualista Pichincha	14/02/2020	10,21%	156,161	-
			<u>414,866</u>	<u>950,000</u>

Las obligaciones con la Mutualista Pichincha, se encuentran garantizadas con los terrenos propiedad de la Compañía que se presentan como inversiones inmobiliarias y el pago del capital se cancela al vencimiento, Los intereses generados en el año ascienden a US\$ 12,993 (U\$ 65,890 en el 2018), que se incluyen como parte de los gastos financieros.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

13. Préstamos de terceros

Los préstamos de terceros corresponden a los valores recibidos por Byron Benavides y Freire Romo Carlos por US\$ 5,000 y 168,759 (US\$ 153,831 en el 2018) respectivamente, con una tasa de interés de 12% anual y con fecha de vencimiento enero 2020. El gasto interés que generaron estas obligaciones asciende a US\$ 14,928. (US\$ 16,979 en el 2018).

14. Cuentas por pagar proveedores y otras

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

	2019	2018
Proveedores contratistas	196,851	329,088
Sueldos por pagar	11,904	31,034
Tarjetas de crédito	11,839	5,433
IESS por pagar	5,821	9,983
Otras	6,707	8,006
	<u>233,122</u>	<u>383,544</u>

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.

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.

Las otras incluyen US\$ 4,733 (US\$ 8,006 en el 2018), correspondiente a cuentas por pagar relacionadas (ver nota 17)

15. Anticipos clientes

Los anticipos al 31 de diciembre por US\$ 20,610 (US\$ 106,440 en el 2018), 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.

16. Beneficios a empleados

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

	2019	2018
Décimo tercer sueldo	1,076	499
Décimo cuarto sueldo	966	1,696
Vacaciones	-	2,321
Participación trabajadores	9,412	11,073
	<u>11,454</u>	<u>15,589</u>

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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:

	2019	2018
Saldo inicial	15,589	24,142
Pagos	23,498	19,765
Provisión	(27,633)	(28,318)
Saldo final	11,454	15,589

17. Cuentas por pagar a largo plazo

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

	2019	2018
Alejo Barrazueta (Accionista)	1,383,780	1,108,973
Edison Cepeda	7,150	19,250
William Moscoso	514,273	350,316
	1,905,203	1,478,539

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 2019, son como sigue:

	2019		2018		2019		2018	
	Cuentas por				Costos		Costos	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar	Ventas	Gastos	Ventas	Gastos
MadeconBVB	-	4,733	-	8,006	4,207	-	-	-
Astep	-	-	4,873	-	-	-	-	-
Alejo Barrazueta Rojas	-	1,383,780	-	1,108,973	9,469	-	-	-
	-	1,388,513	4,873	1,117,223	13,676	-	-	-

La Gerencia General y los miembros de la administración, no han participado en transacciones no habituales y/o relevantes, durante el año 2019. Las transacciones con partes relacionadas se han realizado en los mismos términos que si se hubiesen realizado con terceros.

18. Beneficios a empleados 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)

	2019	2018
Jubilación patronal	18,485	21,057
Desahucio	9,106	9,291
	<u>27,591</u>	<u>30,348</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 2019, 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:

	2019	2018
Saldo inicial	21,057	1,566
Costo del servicio	3,590	7,882
Costo financiero	748	851
Ajuste años anteriores	-	12,038
Reversión y pagos	(6,910)	(1,280)
Saldo final	<u>18,485</u>	<u>21,057</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 2019, 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)

	2019	2018
Saldo inicial	9,291	6,510
Costo del servicio	189	3,109
Costo financiero	366	400
Ajuste de años anteriores	645	-
Pagos	(1,385)	(728)
Saldo final	9,106	9,291

Al 31 de diciembre de 2019 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:

	2019	2018
Tasa de descuento	7.92%	8,21%
Tasa de incremento salarial	3.59%	3.91%
Tasa de rotación	-70.59%	28.13%
Tabla de mortalidad e invalidez TM IESS 2002	TM IESS 2002	TM IESS 2002

19. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2019, el capital pagado asciende 1,000 acciones de US\$ 1,00 cada una.

20. 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:

	2019	2018
Impuesto a la renta corriente	11,546	23,708
Impuesto a la renta diferido	-	(2,673)
	11,546	21,035

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)

	2019	2018
Utilidad antes del impuesto a la renta	30,792	58,249
(+) Gastos no deducibles	15,393	36,585
Base imponible	46,185	94,834
Tarifa de Impuesto a la renta	25%	25%
Impuesto a la renta	11,546	23,708
Liquidación de impuesto a la renta:		
Anticipo pagado	(34,746)	-
Crédito tributario de años anteriores	(1,405)	(22,797)
(Saldo a favor) Impuesto a la renta por pagar	(24,605)	911

b) Impuesto a la renta diferido

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

	Estado de Situación		Estado de Resultados	
	2019	2018	2019	2018
Resultados del año:				
Beneficios empleados largo plazo	(2,673)	(2,673)	-	(2,673)
Efecto en el resultados	-	-	-	(2,673)
Activo por impuestos diferidos	(2,673)	(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 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 2019. 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

e) Reformas tributarias

El Suplemento del Registro Oficial No. 111 del 31 de diciembre de 2019, expidió la Ley Orgánica de Simplificación y Progresividad Tributaria. Las principales reformas tributarias son:

Impuesto a la Renta

- Las Compañías que desarrollen su actividad en los sectores de servicios de infraestructura hospitalaria, servicios educativos y servicios culturales y artísticos pueden beneficiarse de la exoneración de pago del Impuesto a la Renta en el desarrollo de inversiones nuevas y productivas.
- Dividendos:
 - La distribución de dividendos realizada a todo tipo de contribuyente, con independencia de su residencia fiscal, excepto la distribución a sociedades residentes en Ecuador o establecimientos permanentes en el país de una sociedad no residente se encuentra sujeta a retención en la fuente de Impuesto a la Renta. El ingreso gravado será igual al cuarenta por ciento (40%) del dividiendo efectivamente distribuido;
 - Las sociedades que distribuyan dividendos aplicarán una retención de hasta el 25% sobre el ingreso gravado.
 - En el caso de que la distribución se realice a no residentes fiscales en Ecuador y el beneficiario efectivo sea una persona natural residente fiscal en el Ecuador se aplicará lo dispuesto en el punto anterior.
 - Las sociedades que distribuyan dividendos a personas naturales o sociedades no residentes fiscales en el Ecuador actuarán como agentes de retención aplicando la tarifa para no residentes.
 - Si la sociedad que distribuye los dividendos incumple el deber de informar su composición societaria, se procederá a la retención del impuesto a la renta, sobre los dividendos que correspondan a dicho incumplimiento, aplicando la máxima tarifa de IR para personas naturales (35%) sobre el ingreso gravado.
- Jubilación Patronal y Desahucio

Serán deducibles las provisiones de desahucio y jubilación patronal, soportadas en estudios actuariales, siempre y cuando para las últimas se cumpla con lo siguiente:

- La provisión se refiera al personal que haya cumplido por lo menos diez años de trabajo en la misma empresa y,
- Los aportes en efectivo de esta provisión sean administrados por empresas especializadas en administración de fondos y debidamente autorizadas por la Ley de Mercado de Valores.
- Para que sean deducibles los intereses pagados o devengados por bancos, compañías aseguradoras, y entidades del sector financiero de la Economía Popular y Solidaria por créditos externos otorgados directa o indirectamente por partes relacionadas, el monto total de éstos no podrá ser mayor al 300% con respecto al patrimonio. Tratándose de otras sociedades o de personas naturales, el monto total del interés neto en operaciones con partes relacionadas no

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

deberá ser mayor al 20% de la utilidad antes de la participación laboral, intereses, depreciaciones y amortizaciones correspondientes al respectivo ejercicio fiscal.

- Se elimina el cálculo del anticipo de Impuesto a la Renta en función de activos, patrimonio, ingresos gravados y gastos deducibles. El pago del impuesto podrá anticiparse de forma voluntaria, y será equivalente al 50% del impuesto a la renta causado menos las retenciones en la fuente, efectuadas en el ejercicio fiscal anterior.

Impuesto al Valor Agregado

- Se incluye como servicios gravados con el 12% de IVA a los servicios digitales de acuerdo a lo que se defina en el Reglamento y,
- Se incluye dentro de los bienes y servicios gravados con tarifa 0% del Impuesto al Valor Agregado a los siguientes:
 - Flores, follaje y ramas cortadas, en estado fresco, tinturadas y preservadas
 - Tractores de llantas de hasta 300 caballos de fuerza (antes 200 hp)
 - Papel periódico
 - Glucómetros, lancetas, tiras reactivas para la medición de glucosa, bombas de insulina, marcapasos.
 - Embarcaciones, maquinaria, equipos de navegación y materiales para el sector pesquero artesanal.
 - El suministro de dominios de páginas web, servidores (hosting), computación en la nube (cloud computing).
 - El servicio de carga eléctrica brindado por las instituciones públicas o privadas para la recarga de todo tipo de vehículos cien por ciento (100%) eléctricos.

Impuesto a los Consumos Especiales

- Se modifica el margen mínimo de comercialización del 25% al 30%.
- Se grava con este impuesto a las bebidas con contenido de azúcar menor o igual a 25 gramos por libro de bebida, las bebidas energizantes, los servicios de telefonía móvil, que comercialicen únicamente voz, datos y SMS del servicio móvil avanzado prestado a personas naturales, excluyendo la modalidad de prepago; y, las fundas plásticas.
- Se incluyen ciertas exoneraciones y se modifican las tarifas para ciertos bienes gravados con este impuesto.

Impuesto a la Salida de Divisas

Se incluye como exento el pago al exterior por dividendos a sociedades o personas naturales en paraísos fiscales.

Contribución Única y Temporal

Las sociedades que realicen actividades económicas, y que hayan generado ingresos gravados iguales o superiores a un millón de dólares en el ejercicio fiscal 2018, pagarán una contribución única y temporal, para los ejercicios fiscales 2020, 2021 y 2022, sobre dichos ingresos, de acuerdo con la siguiente tabla:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

Ingresos Gravados		
Desde	Hasta	Tarifa
1,000,000	5,000,000	0.10%
5,000,000	10,000,000	0.15%
10,000,000	En adelante	0.20%

Esta contribución será pagada en base a los ingresos gravados del año 2018, inclusive los ingresos que se encuentren bajo un régimen de Impuesto a la Renta Único. En ningún caso esta contribución será mayor al 25% del Impuesto a la Renta causado en el ejercicio fiscal 2018. Esta Contribución no podrá ser utilizada como crédito tributario ni como gasto deducible. Su declaración y pago se realizará hasta el 31 de marzo de cada ejercicio fiscal de conformidad con lo establecido por el SRI mediante resolución.

21. Ingresos por ventas inmobiliarias

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

	2019	2018
Proyecto Tierras del Sol 3 (1)	1,006,881	2,479,630
Proyecto Tierras del Sol 2 (2)	-	1,893,310
Proyecto Cansantos (3)	1,052,973	-
Adecuaciones	5,588	3,765
Intereses	2,929	-
	<u>2,068,371</u>	<u>4,376,705</u>

- (1) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol 3 representa la venta de 15 viviendas en el 2019 (35 viviendas en el 2018)
 (2) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol 2 constituye la venta de 28 viviendas en el 2018.
 (3) El proyecto inmobiliario Casantos compone la venta de 14 viviendas.

22. Costos de venta inmobiliaria

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

	2019	2018
Costo de ventas	1,034,501	922,945
Costo obra en gris	218,037	779,574
Costo de instalación	92,122	262,400
Costo de acabados	136,591	545,991
Costo de inmuebles	141,547	544,095
Costo de mano de obra	150,566	296,592
	<u>1,773,364</u>	<u>3,351,597</u>

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

23. Gastos administrativos

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

	2019	2018
Sueldos y beneficios sociales	74,031	234,923
Promoción y publicidad	19,256	57,894
Honorarios profesionales	3,432	47,360
Impuestos y contribuciones	2,928	36,869
Servicios ocasionales	-	21,350
Depreciaciones y amortizaciones	15,823	12,056
Gasto de gestión	4,086	11,494
Servicios básicos	11,128	10,414
Seguros	-	10,374
Participación trabajadores	5,434	10,279
Estudios técnicos	1,032	7,523
Arriendos	7,526	6,738
Varios	20,603	25,921
	<u>165,279</u>	<u>493,195</u>

24. 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:

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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

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.

A partir de marzo de 2020, la situación de la liquidez de la Compañía puede verse seriamente comprometida por la paralización de sus actividades producto de la declaratoria de emergencia por parte del Gobierno nacional, debido a la pandemia del Coronavirus. La Administración de la Compañía está realizando la evaluación de los impactos sobre la liquidez y la forma como mitigarlos.

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.

La Administración de la Compañía, se encuentra analizando el riesgo sobre su cartera, por la paralización de actividades, a efectos de reducir el impacto de posibles deterioros.

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.

25. Eventos subsecuentes

Impacto del Coronavirus en el negocio

El Coronavirus (COVID-19) ha sido declarado como pandemia, ya que se ha propagado a nivel mundial con un aumento inesperado de casos y en este contexto las autoridades ecuatorianas a partir del 17 de marzo del 2020, declaran el Estado de Excepción y se suspende la jornada normal de trabajo, se restringe el derecho de libre asociación, tránsito y movilidad en todo el territorio nacional, en virtud de la propagación de la pandemia en varias ciudades del país. Adicional a esta medida, se han emitido varias disposiciones y acuerdos que tienen como finalidad regular la reducción, modificación o suspensión emergente de la jornada laboral, regular la aplicación del teletrabajo, diferimiento extraordinario de obligaciones crediticias, postergar la presentación y pago de ciertas obligaciones tributarias, suspensión de los vuelos locales e internacionales, suspensión de clases a todo nivel, así como la suspensión de varios procesos administrativos.

En este contexto, los principales desequilibrios en la economía surgirán por las nuevas necesidades en el sistema de salud, reducción de la productividad y empleo, falta de acceso a créditos internos y externos, falta de liquidez, y por ende una contracción de la economía que podría afectar a varios sectores como: el turismo,

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros (continuación)

comercio al por mayor y menor, la industria textil, tecnología, petróleo, farmacéutica, servicios, industrias y manufactura en general.

La exposición de la Compañía a riesgos sobre su liquidez y crédito, puede ocasionar efectos adversos en los estados financieros futuros y en su capacidad de continuar como negocio en marcha, debido a los efectos, de las provisiones que se requieran realizar para cubrir eventuales pérdidas originadas por esta situación.
