

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

Al 31 de diciembre de 2017

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 54.

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 cual ha sido adoptada íntegramente en Ecuador por la Superintendencia de Compañías, y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de la referida norma.

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

Las principales políticas de contabilidad son las siguientes:

3.1. 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 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:

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

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 tributario, en la interpretación de normas, que pudieran requerir de ajustes por impuestos en el futuro.

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, 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 riesgos poco significativos de cambio de valor.

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 mantenidos hasta su vencimiento. 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.

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

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

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 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, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

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, anticipo de clientes y obligaciones financieras.

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

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

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.

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, maximizando el uso de datos observables relevantes y minimizando el uso de datos no observables.

3.3. Propiedad, planta y equipo

La propiedad, planta y equipo, 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 asociados a la inversión 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 Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

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 fijos 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. 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 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

3.6. 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.

3.7. 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.

3.8. Beneficios a empleados

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 incluye: la provisión por décimos y vacaciones y la participación a trabajadores, que se calcula aplicando el 15% sobre la utilidad contable. El efecto de estas provisiones se registra en los resultados del año en gasto de venta y administración según corresponda.

Largo plazo

La Compañía, según las leyes laborales vigentes, mantiene un plan de beneficios definidos que corresponde a un plan de jubilación patronal y desahucio que se registra con cargo a resultados del año y su pasivo representa el valor presente de la obligación a la fecha del estado de situación financiera, que se determina anualmente con base a estudios actuariales realizados por un perito independiente, usando el método de unidad de crédito proyectado. El valor presente de las obligaciones de beneficios definidos se determina descontando los flujos de salida de efectivo

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

estimados usando la tasa de interés determinada por un perito, de acuerdo a lineamientos del Módulo 28 de la NIIF para PYMES.

3.9. Impuesto a la renta

El impuesto a la renta se carga a los resultados del año sobre la base imponible determinada en la Nota 16, y está constituida a la tasa del 22%.

3.10. 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 revertan, considerando las tasas del impuesto a la renta vigente en las leyes ecuatorianas, para el año 2016, la tasa de impuesto fue del 22%.

Al 31 de diciembre de 2016, los efectos del impuesto diferido fu revertido a los resultados acumulados, por cuanto las diferencias temporales que las originaron, fueron compensadas.

3.11. Reconocimiento de ingresos ordinarios y costos de venta

Ingresos

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.

Costos

Los costos de venta de proyectos inmobiliarios incluyen el costo de adquisición de los terrenos, costo de construcción, costos de urbanización, costo de proyectos, permisos municipales y otros.

3.12. Reconocimiento de gastos

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 Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

3.13. 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.

3.14. 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:

	2017		2016	
	Corriente	No Corriente	Corriente	No Corriente
Activos financieros medidos a valor nominal				
Efectivo en bancos	75,032	-	63,393	-
Activos financieros medidos al costo amortizado				
Deudores comerciales, neto	-	-	1,280	-
Otras cuentas por cobrar	30,411	-	17,823	-
Total activos financieros	<u>105,443</u>	<u>-</u>	<u>82,496</u>	<u>-</u>
Pasivos financieros medidos al costo amortizado				
Obligaciones financieras		500,000	-	450,000
Cuentas por pagar	869,265	-	257,961	-
Total pasivos financieros	<u>869,265</u>	<u>500,000</u>	<u>257,961</u>	<u>450,000</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 en caja y bancos está conformado de la siguiente manera:

	2017	2016
Caja	745	754
Banco del Pichincha	73,983	62,358
Banco Internacional	304	281
	<u>75,032</u>	<u>63,393</u>

Los saldos de las cuentas bancarias se mantienen en dos instituciones financiera nacional, son de disponibilidad inmediata y no tienen restricción alguna.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

6. Otras cuentas por cobrar

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anticipo a proveedores	23,262	14,315
Garantías	1,300	1,300
Otras	5,849	2,208
	<u>30,411</u>	<u>17,823</u>

Anticipos a proveedores corresponden principalmente adelantos para proyectos inmobiliarios.

7. Inventarios

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

		<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyectos Inmobiliarios:			
Proyecto Tierra del Sol	(1)	772,400	-
Proyecto Tierra del Sol (proceso)	(2)	1,137,019	-
Proyectos en curso	(3)	961,702	-
		<u>2,871,121</u>	<u>-</u>
Inventario inmobiliario a largo plazo:			
Proyecto Tierra del Sol – Primera Etapa		-	1,411,957
Proyecto Tierra del Sol – Segunda Etapa	(4)	128,796	-
		<u>128,796</u>	<u>1,411,957</u>

(1) El proyecto inmobiliario Tierra de Sol representa la construcción de 54 viviendas 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 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 Segunda Etapa del proyecto Tierra del Sol 3 y representan principalmente costos de mano de obra, indirectos y otros.

8. 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 el estado de resultados por la actualización del valor proporcional asciende a US\$ 69,525.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

9. Propiedades y equipos

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

	2017			2016		
	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto	Costo histórico	Depreciación Acumulada	Saldo neto
Muebles y equipos	8,399	(4,566)	3,833	8,399	(3,810)	4,589
Equipos de computación	19,767	(17,010)	2,757	17,449	(14,477)	2,972
Maquinaria	7,138	(4,150)	2,988	7,138	(3,507)	3,631
Vehículos	39,000	(3,293)	35,707	-	-	-
	<u>74,303</u>	<u>(29,019)</u>	<u>45,285</u>	<u>32,986</u>	<u>(21,793)</u>	<u>11,192</u>

El movimiento de los activos fijos, es como sigue:

	2017	2016
Saldos inicial	11,193	17,900
Bajas	41,319	(2,856)
Depreciación del año	(7,225)	(3,852)
Saldo final	<u>45,285</u>	<u>11,192</u>

10. Cuentas por pagar proveedores

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

	2017	2016
Proveedores contratistas	204,554	145,742
Anticipo de clientes	413,369	103,108
IESS por pagar	5,983	4,685
Sueldos por pagar	775	14,264
Otras cuentas por pagar	244,138	4,425
	<u>868,819</u>	<u>272,225</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.

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

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

11. Beneficios sociales

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Décimo tercer sueldo	659	774
Décimo cuarto sueldo	1,391	1,251
Fondos de reserva	469	737
Participación trabajadores	4,986	-
	<u>7,505</u>	<u>2,762</u>

El movimiento de los beneficios sociales es como sigue:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	2,762	10,771
Pagos	23,523	-
Provisión	(18,780)	-
Saldo final	<u>7,505</u>	<u>2,762</u>

12. Obligaciones financieras a largo plazo

	<u>Vencimiento</u>	<u>% Interés</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Banco del Pichincha	10/05/2019	11,23%	250,000	450,000
Banco del Pichincha	10/05/2019	22,92%	250,000	-
			<u>500,000</u>	<u>450,000</u>

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 vencimientos futuros de los intereses ascienden a US\$ 6,802.

13. Cuentas por pagar a largo plazo

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Alejandro Barrequeta	1,002,106	376,219
Edison Cepeda	31,321	-
William Moscoso	496,847	95,000
	<u>1,530,274</u>	<u>768,219</u>

Las cuentas por pagar a largo plazo generan intereses entre el 9% al 15%, y son exigibles en el plazo de terminación y venta de los proyectos inmobiliarios, con los cuales se espera obtener fondos

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

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 2017, son como sigue:

	2017		2016		2017		2016	
	Cuentas por				Costos		Costos	
	Cobrar	Pagar	Cobrar	Pagar	Ventas	Gastos	Ventas	Gastos
MadeconBVB	-	8,250	-	-	-	-	-	-
Astep	-	3,367	1,280	-	-	-	-	-
Alejo Barraqueta Rojas	-	1,002,106	-	462,739	-	19,200	-	-
Jairo Eduardo Brito C.	-	-	-	-	-	-	-	-
	-	<u>1,013,723</u>	<u>1,280</u>	<u>462,739</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 los años 2017, los importes reconocidos como gastos por sueldos y beneficios ascienden a US\$ 19,200.

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

14. Beneficios a empleados a largo plazo

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

	2017	2016
Jubilación patronal	1,566	7,343
Desahucio	6,510	-
	<u>8,076</u>	<u>7,343</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 2017, el saldo de la reserva para jubilación patronal cubre únicamente a los empleados que presentan una antigüedad mayor a los diez años (11%) 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:

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	7,343	-
Costo del servicio	-	-
Costo financiero	-	-
Reversión de provisiones	(5,777)	-
Saldo final	<u>1,566</u>	<u>-</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 2017, 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Saldo inicial	-	-
Costo del servicio	6,237	-
Costo financiero	273	-
(Ganancia) pérdida actuarial	-	-
Saldo final	<u>6,510</u>	<u>-</u>

Al 31 de diciembre de 2017 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:

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Tasa de descuento	8,34%	-
Tasa de incremento salarial	3,97%	-
Tasa de rotación	0%	-
Tabla de mortalidad e invalidez TM IESS 2002	TM IESS 2002	-

15. Capital pagado

Al 31 de diciembre de 2017, el capital pagado asciende 1,000 acciones de US\$ 1,00 cada una.

16. Impuesto a la renta corriente y diferido

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

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

a) Conciliación tributaria

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Utilidad contable	27,694	367
(-) Amortización de pérdidas	-	-
(+) Gastos no deducibles	34,718	-
Base imponible	<u>62,412</u>	<u>367</u>
Tarifa de Impuesto a la renta	22%	22%
Impuesto a la renta	13,731	81
Liquidación de impuesto a la renta:		
Anticipo pendiente de pago	-	1,168
Retenciones	<u>(8,537)</u>	<u>(3,788)</u>
Impuesto a la renta por pagar (saldo a favor)	<u><u>5,194</u></u>	<u><u>(2,620)</u></u>

b) Revisión tributaria

A la fecha de este informe, se encuentran pendientes de revisión por parte de las autoridades fiscales, las declaraciones de impuestos de los tres últimos años. 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 del impuesto a la renta.

c) Tarifa de impuesto a la renta

El impuesto a la renta se calcula a la tasa del 22% sobre las utilidades tributables. 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.

d) 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.

De acuerdo con el decreto ejecutivo 210, relacionado con la rebaja del saldo del anticipo, el valor del anticipo mínimo pendiente de pago se debe reducir al 40%, 60% y 100%, dependiendo del valor de los ingresos o ventas. Esta rebaja aplica exclusivamente para el año 2017.

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

e) 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, participes 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, participes, 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.
- Se incluye como deducción en los gastos personales, a los padres, quienes no deberán percibir pensiones jubilares por aporte a la seguridad social o patronal.
- 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.
- 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.

Constructora Barrazueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

- 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.

17. Ingresos de actividades ordinarias

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Proyecto Tierras del Sol	1,563,580	-
Adecuaciones	3,128	2,736
Otros	18,889	4,404
	<u>1,585,597</u>	<u>7,140</u>

18. Gastos administrativos

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

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Sueldos y beneficios sociales	344,807	-
Arriendos	18,164	-
Promoción y publicidad	46,359	-
Honorarios profesionales	27,661	-
Impuestos y contribuciones	9,724	-
Estudios técnicos	14,874	-
Depreciaciones y amortizaciones	7,225	4,499
Participación trabajadores	4,887	-
Servicios básicos	17,953	-
Varios	35,110	2,209
	<u>526,764</u>	<u>6,708</u>

19. Manejo de los riesgos financieros

El manejo general de riesgos se hace a través de la Gerencia General. Esta estructura busca minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía en cada una de las áreas que se describen a continuación:

Riesgo de mercado

El riesgo de mercado es el riesgo de que los cambios en los precios (tasas de interés) afecten a los ingresos o el valor de los instrumentos financieros que mantiene la Compañía. El objetivo de la administración del riesgo de mercado es administrar y controlar exposiciones a este riesgo dentro de los términos razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio, así como a sus obligaciones de corto plazo. La compañía mantiene como fuente de financiamiento los préstamos recibidos de accionistas, terceros, préstamos bancarios y anticipos de clientes. Durante los últimos años, la situación económica del sector de la construcción, no le ha permitido a la Compañía generar los recursos suficientes para poder terminar sus proyectos y obtener de sus clientes suficiente liquidez, que le permita operar normalmente.

Riesgo de crédito

La Compañía asume la exposición al riesgo de crédito como el riesgo de que una contraparte no sea capaz de pagar las deudas contraídas por completo a la fecha de su vencimiento. Debido a la naturaleza del negocio, la exposición al riesgo de crédito es muy bajo, debido a que la mayoría de clientes adquieren sus inmuebles mediante crédito bancario, esto se refleja en el nivel bajo de cartera.

Riesgo operacional

La Administración utiliza las mejores prácticas en sus actividades diarias. Para esto, se mantienen actualizados los procedimientos de cada una de las áreas y constantemente son revisados para buscar oportunidades de mejora y control. Adicionalmente, la Administración vela por el correcto funcionamiento de todas las políticas de control que minimizan los riesgos de la Compañía.

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 a los accionistas y mantener una óptima estructura de capital.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. 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.

20. 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.

Constructora Barraqueta Conabaro S.A.

Notas a los estados financieros

Riesgo de liquidez

La política de liquidez de la Compañía se basa en la mantención de un nivel de caja suficiente que le permita tanto hacer frente a los períodos adversos del negocio, así como a sus obligaciones de corto plazo. La compañía mantiene como fuente de financiamiento los préstamos recibidos de accionistas, terceros, préstamos bancarios y anticipos de clientes. Durante los últimos años, la situación económica del sector de la construcción, no le ha permitido a la Compañía generar los recursos suficientes para poder terminar sus proyectos y obtener de sus clientes suficiente liquidez, que le permita operar normalmente.

Riesgo de crédito

La Compañía asume la exposición al riesgo de crédito como el riesgo de que una contraparte no sea capaz de pagar las deudas contraídas por completo a la fecha de su vencimiento. Debido a la naturaleza del negocio, la exposición al riesgo de crédito es muy bajo, debido a que la mayoría de clientes adquieren sus inmuebles mediante crédito bancario, esto se refleja en el nivel bajo de cartera.

Riesgo operacional

La Administración utiliza las mejores prácticas en sus actividades diarias. Para esto, se mantienen actualizados los procedimientos de cada una de las áreas y constantemente son revisados para buscar oportunidades de mejora y control.

Adicionalmente, la Administración vela por el correcto funcionamiento de todas las políticas de control que minimizan los riesgos de la Compañía.

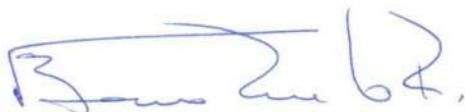
Riesgos de capital

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 a los accionistas y mantener una óptima estructura de capital.

La naturaleza del negocio de la Compañía exige un alto nivel de apalancamiento. 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.

20. 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.



RUC 171300 A72
COD CPA 28689