

**BARRETO 167 S.A.**

**ESTADOS FINANCIEROS**

**Al 31 de diciembre del 2016 y 2015**

# **BARRETO 167 S.A.**

## ***ESTADOS FINANCIEROS***

*Al 31 de diciembre del 2016 y 2015*

### **CONTENIDO:**

Opinión de los Auditores Externos Independientes

Componentes de los Estados Financieros Auditados

Estados de Situación Financiera

Estados de Resultados

Estados de Cambios en el Patrimonio

Estados de Flujos de Efectivo

Notas a los Estados Financieros

### **Definiciones:**

NIIF:	Normas Internacionales de Información Financiera
IASB:	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés)
NIA:	Normas Internacionales de Auditoría
IESBA:	Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA por sus siglas en inglés)
NIC:	Normas Internacionales de Contabilidad
CINIIF:	Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera
SIC:	Comité Permanente de Interpretaciones de las Normas Internacionales de Contabilidad (SIC por sus siglas en inglés)
US\$:	Expresado en dólares de los Estados Unidos de América

## INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

**A los Señores Accionistas de:  
BARRETO 167 S.A.**

### Opinión

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de **BARRETO 167 S.A.**, que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2016 y sus correspondientes estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año que 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 posición financiera de **BARRETO 167 S.A.** al 31 de diciembre del 2016, el resultado de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB).

### Fundamento de la opinión

Hemos llevado a cabo nuestra auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría (NIA). Nuestras responsabilidades de acuerdo con estas normas se describen más adelante en la sección "*Responsabilidades del auditor en relación con la auditoría de los estados financieros*". Somos independientes de **BARRETO 167 S.A.**, de conformidad con los requerimientos de ética dispuestos en el Código de Ética para Profesionales de la Contabilidad del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA) y las disposiciones de independencia de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros del Ecuador. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido proporciona una base suficiente y adecuada para nuestra opinión.

### Párrafo de énfasis

Tal como se indica en la Nota 8 de los estados financieros adjuntos, con fecha 30 de noviembre del 2016, los constituyentes del Fideicomiso Bristol autorizan el inicio de los tramites de liquidación de operaciones de esta entidad, por haber cumplido el objeto social para el cual fue constituido, razón por la cual, al 31 diciembre del 2016, la Compañía ha recibido la restitución final del aporte fiduciario y las ganancias obtenidas del fideicomiso tras la liquidación del Proyecto Inmobiliario Bristol Park.

### **Cuestiones clave de la auditoría**

Nuestra auditoría se ha efectuado bajo el cumplimiento estricto de las normas de auditoría y los estados financieros cumplen con los parámetros de aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera, por lo que no encontramos asuntos claves que deban ser comunicados.

### **Responsabilidades de la Administración en relación con los estados financieros**

La Administración es responsable de la preparación y presentación fiel de los estados financieros adjuntos de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB), y del control interno que la Administración considere necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de incorrección material, 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, según corresponda, las cuestiones relacionadas con negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene intención de liquidar la compañía o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

La Administración es responsable de la supervisión del proceso de información financiera de la Compañía.

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

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 las NIA siempre detecte un error material cuando exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma conjunta, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.

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

- Identificamos y valoramos los riesgos de errores materiales en los estados financieros, debido a fraude o error, diseñamos y aplicamos procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtenemos evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para nuestra opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la vulneración 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 eficacia del control interno de la entidad.
- Evaluamos si las políticas contables aplicadas son apropiadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluimos sobre la utilización adecuada del principio de negocio en marcha por parte de la Administración y basándonos en la evidencia de auditoría obtenida, determinamos si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con 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 de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden ser causa de que la Compañía deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evaluamos la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada y si los estados financieros representan las transacciones y eventos de un modo que logren una presentación razonable.

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

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

#### **Informe sobre otros requerimientos legales y reglamentarios**

Nuestra opinión sobre el cumplimiento de obligaciones tributarias por parte de **BARRETO 167 S.A.**, al 31 de diciembre del 2016, requerida por disposiciones legales, se emitirá por separado.

*Auditsolver Auditores y Contadores Cia. Ltda.*

AuditSolver Auditores y Contadores Cia. Ltda.  
SC. RNAE No. 750

  
Christian Valenzuela  
Socio

Quito - Ecuador  
Marzo 20, 2017

**BARRETO 167 S.A.**  
**ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA**  
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

<u>ACTIVO</u>	Nota	2016	Reestructurados	
			2015	1 de Enero del 2015
<b>ACTIVO CORRIENTE</b>				
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	4.385	14.702	1.365
Partes relacionadas	7	4.569.500	2.800.000	3.420.000
Impuestos corrientes		707	492	303
<b>Total activo corriente</b>		<b>4.574.592</b>	<b>2.815.194</b>	<b>3.421.668</b>
<b>ACTIVO NO CORRIENTE</b>				
Derechos fiduciarios fideicomiso	8	-	1.100.000	1.100.000
<b>Total activo no corriente</b>		<b>-</b>	<b>1.100.000</b>	<b>1.100.000</b>
<b>TOTAL ACTIVO</b>		<b>4.574.592</b>	<b>3.915.194</b>	<b>4.521.668</b>
<b>PASIVO</b>				
<b>PASIVO CORRIENTE</b>				
Impuestos corrientes		-	-	10
Partes relacionadas	7	-	700.000	1.269.358
Otras cuentas por pagar	9	2.933.000	2.800.000	2.800.000
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>2.933.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>4.069.368</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>		<b>2.933.000</b>	<b>3.500.000</b>	<b>4.069.368</b>
<b>PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS</b>	10	<b>1.641.592</b>	<b>415.194</b>	<b>452.300</b>
<b>TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO</b>		<b>4.574.592</b>	<b>3.915.194</b>	<b>4.521.668</b>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
**FORNAX GROUP CORP**  
Gerente General  
Carlos Montúfar  
Apoderado

  
**Ana Gudino**  
Contadora General

**BARRETO 167 S.A.**  
**ESTADOS DEL RESULTADO**

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>Nota</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
<b>INGRESOS</b>			
Otros ingresos	11	1.236.500	-
<b>Total ingresos</b>		<u>1.236.500</u>	<u>-</u>
<b>GASTOS</b>			
Impuestos y contribuciones		4.138	6.494
Honorarios profesionales		1.609	1.567
Gastos bancarios		32	9
Servicios Básicos		11	-
Otros gastos		7	-
<b>Total gastos</b>		<u>5.797</u>	<u>8.070</u>
<b>UTILIDAD / PÉRDIDA DEL EJERCICIO ANTES DE IMPUESTO A LA RENTA</b>			
		<u>1.230.703</u>	<u>(8.070)</u>
Impuesto a la renta	12	(4.305)	(4.830)
<b>RESULTADO DE LOS PERIODOS</b>		<u><u>1.226.398</u></u>	<u><u>(12.900)</u></u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
**FORNAX GROUP CORP**  
 Gerente General  
 Carlos Montúfar  
 Apoderado

  
 Ana Gudino  
 Contadora General

**BARRETO 167 S.A.**  
**ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015**  
 (Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	Nota	Resultados			Total	
		Capital social	Reserva por valuación	Resultados acumulados		Resultado del periodo
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2014</b>		800	500.000	(14.195)	(34.305)	452.300
Transferencia a resultados acumulados				(34.305)	34.305	-
Dividendos por pagar				(24.206)	(12.900)	(24.206)
Resultado del periodo				(72.706)	(12.900)	(12.900)
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2015</b>		800	500.000	(72.706)	(12.900)	415.194
Transferencia a resultados acumulados				(12.900)	12.900	-
Transferencia de reserva por valuación			(500.000)	500.000	1.226.398	-
Resultado del periodo				414.394	1.226.398	1.226.398
<b>Saldos al 31 de diciembre del 2016</b>	10	800	-	414.394	1.226.398	1.641.592

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
**FORNAX GROUP CORP**  
 Gerente General  
 Carlos Montúfar  
 Apoderado

  
 Ana Gudino  
 Contadora General

## BARRETO 167 S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	2016	2015
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN</b>		
Efectivo utilizado en proveedores	(5.797)	(8.070)
Efectivo provisto por dividendo fideicomiso	1.236.500	-
Efectivo utilizado en impuestos y otros	(4.520)	(5.029)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>1.226.183</u>	<u>(13.099)</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN</b>		
Efectivo provisto por restitución de aportes fiduciarios	1.100.000	-
Efectivo neto provisto por actividades de inversión	<u>1.100.000</u>	<u>-</u>
<b>FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO</b>		
Efectivo (utilizado en) provisto por partes relacionadas	(2.336.500)	26.436
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de financiamiento	<u>(2.336.500)</u>	<u>26.436</u>
(DISMINUCIÓN) AUMENTO NETO DE EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE E	(10.317)	13.337
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL INICIO DE LOS AÑOS	14.702	1.365
EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO AL FINAL DE LOS AÑOS	<u>4.385</u>	<u>14.702</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
FORNAX GROUP CORP  
Gerente General  
Carlos Montúfar  
Apoderado

  
Ana Gudino  
Contadora General

## BARRETO 167 S.A.

### ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO

CONCILIACIÓN ENTRE EL RESULTADO DEL PERIODO Y EL FLUJO DE OPERACIÓN  
POR LOS PERIODOS ENTRE EL 1 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015

(Expresados en dólares de los Estados Unidos de América)

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Resultado del periodo	1.226.398	(12.900)
Partidas de conciliación entre el resultado del periodo neto y el flujo de efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		
Impuesto a la renta	4.305	4.830
Resultado del periodo conciliado	<u>1.230.703</u>	<u>(8.070)</u>
Cambios netos en el Capital de Trabajo		
Aumento en activos por impuestos corrientes	-	(5.029)
Disminución en pasivos por impuestos corrientes	(4.520)	-
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación	<u>1.226.183</u>	<u>(13.099)</u>

Las notas son parte integrante de los estados financieros

  
FORNAX GROUP CORP  
Gerente General  
Carlos Montúfar  
Apoderado

  
Ana Gudino  
Contadora General

# **BARRETO 167 S.A.**

## **NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**POR LOS PERIODOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016 Y 2015  
EXPRESADAS EN DÓLARES DE ESTADOS UNIDOS DE AMÉRICA**

### **1. IDENTIFICACIÓN Y OPERACIONES DE LA COMPAÑÍA**

**BARRETO 167 S.A.**, fue constituida y existe bajo las leyes ecuatorianas desde su inscripción en el Registro Mercantil el 6 de octubre del 2006, con un plazo de duración de noventa y nueve años. Su domicilio principal es la ciudad de Quito.

Su actividad tendrá como objeto social: a) La prestación de servicios, de servicios de asesoramiento técnico, administrativo y comercial en la organización y operación de negocios o empresas; b) La realización de compra, venta, exportación, importación, distribución, almacenamiento, comercialización de bienes muebles tales como equipos de oficina, de computación, productos plásticos, metálicos, de madera, y de cualquier otro material para uso doméstico, industrial y comercial; c) El asesoramiento técnico y administrativo en las materias: inmobiliarias, comercial, técnica, social, que incluirá todos los ámbitos, tanto a personas naturales como jurídicas; d) La Compañía podrá también representar a compañías nacionales e internacionales para provisión de servicios relacionados con las actividades del objeto social; e) La compra, venta, comercialización, importación, exportación, distribución y representación de toda clase de productos, artículos y bienes de consumo humano y bienes de capital; f) la compraventa, corretaje, negociación administración, agenciamiento, construcción, permuta, explotación, anticresis y arrendamiento de bienes inmuebles, tanto urbanos como rurales.

Su actividad principal está relacionada con la participación en el proyecto inmobiliario de construcción de 3 torres de departamentos, bodegas, parqueaderos y locales comerciales, mediante la aportación como derecho fiduciario de un inmueble de su propiedad ubicado en la calle Catalina Aldaz y Portugal, de la ciudad Quito; proyecto que se lleva a cabo con el Fideicomiso Mercantil Bristol, al cual fue transferido el inmueble mencionado. **(Véase nota 8)**

La Junta del Fideicomiso de fecha 30 de noviembre del 2016, autorizo el inicio de los tramites de liquidación de operaciones del Fideicomiso por haber cumplido con el objeto para lo cual fue constituido y, mediante escritura pública celebrada el 16 de diciembre del 2016, se procedió a liquidar este Fideicomiso.

### **2. BASES DE PREPARACIÓN**

**BARRETO 167 S.A.**, es una compañía regulada por la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, y por lo tanto está sujeta a la preparación y presentación de sus Estados Financieros bajo Normas Internacionales de Información Financiera.

A continuación se describen las políticas y prácticas contables adoptadas en la preparación de los Estados Financieros. Estas políticas se han aplicado de manera uniforme para los años presentados, salvo que se indique lo contrario.

➤ **Negocio en marcha**

Los estados financieros se preparan normalmente bajo el supuesto de que la entidad está en funcionamiento, y continuará su actividad dentro del futuro previsible. Por lo tanto, se supone que la entidad no tiene la intención ni la necesidad de liquidar o recortar de forma importante la escala de sus operaciones.

**BARRETO 167 S.A.** es una compañía que cumple con los requerimientos para ser considerada como un Negocio en Marcha.

➤ **Declaración de cumplimiento**

Los estados financieros se han preparado de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera, emitidas por la Junta de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB) las cuales comprenden:

- ❖ Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF);
- ❖ Normas Internacionales de Contabilidad (NIC);
- ❖ Interpretaciones del Comité de Interpretaciones de Normas Internacionales de Información Financiera (CINIIF) o el anterior Comité Permanente de Interpretación (Standing Interpretations Committee - SIC).

Los estados financieros de la Compañía comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2016 y 2015 y los estados del resultado, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con la última traducción vigente de las Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF, emitida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

➤ **Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados en base al costo histórico, excepto por ciertos pasivos que han sido ajustados para presentarse a su valor razonable o valor presente.

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición, independientemente de si ese precio es directamente observable o estimado utilizando otra técnica de valoración.

Una medición del valor razonable es para un activo o pasivo concreto. Por ello, la Compañía al medir el valor razonable toma en cuenta las características del activo o pasivo de la misma forma en que los participantes del mercado las tendrían en cuenta al fijar el precio de dicho activo o pasivo en la fecha de la medición. Estas características incluyen, por ejemplo, los siguientes elementos: (a) la condición y localización del activo; y (b) restricciones, si las hubiera, sobre la venta o uso del activo. El valor razonable a efectos de medición y/o de revelación en los estados financieros, se determina sobre una base de este tipo, a excepción de las mediciones que tiene algunas similitudes con el valor razonable, pero no son su valor razonable, tal como el valor en uso de la NIC 36.

Para incrementar la coherencia y comparabilidad de las mediciones del valor razonable e información a revelar relacionada, las mediciones efectuadas a valor razonable tienen jerarquías que se clasifican en tres (3) niveles; con base en el grado de importancia de los insumos para la medición del valor razonable en su totalidad, los cuales se describen a continuación:

Nivel 1: Son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos que la entidad puede acceder a la fecha de medición.

Nivel 2: Son distintos a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.

Nivel 3: Son datos de entrada no observables para el activo o pasivo.

➤ **Moneda funcional y de presentación**

La Compañía, de acuerdo con lo establecido en la Norma Internacional de Contabilidad N° 21 (NIC-21) "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera", ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional.

Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la Compañía es el mercado nacional. En consecuencia los estados financieros al 31 de diciembre del 2016 y 2015 están presentados en dólares de los Estados Unidos de América (dólares estadounidenses), moneda de curso legal en el Ecuador desde marzo del 2000.

➤ **Estimaciones y juicios contables**

La Compañía hace estimaciones e hipótesis en relación con el futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, raramente igualarán a los correspondientes resultados reales. A continuación se explican las estimaciones y juicios que tienen un riesgo significativo de dar lugar a un ajuste material en los importes en libros de los activos y pasivos dentro del ejercicio financiero siguiente.

➤ **Criterio de materialidad**

En los presentes estados financieros se ha omitido aquella información o desgloses que, no requiriendo de detalle su importancia cualitativa, se han considerado no materiales o que no tienen importancia relativa de acuerdo al concepto de Materialidad o Importancia relativa definido en el marco conceptual de las NIIF, tomando las cuentas anuales en su conjunto

### 3. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

#### a. Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos presentados en los estados de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a doce meses y los que están dentro del ciclo normal de la operación de **BARRETO 167 S.A.**, y como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

#### b. Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye los valores en cajas, los saldos conciliados en cuentas bancarias, inversiones a corto plazo de gran liquidez con un vencimiento original de tres meses o menos.

#### c. Activos y pasivos financieros

Los activos y pasivos financieros se reconocen cuando los mismos son parte de las cláusulas contractuales de un instrumento financiero.

Los activos financieros se dejan de reconocer cuando los derechos contractuales a los flujos de efectivo de un activo financiero expiran, o cuando el activo financiero y todos los riesgos sustanciales y recompensas han sido transferidos. Un pasivo financiero se deja de reconocer cuando se extingue, se da de baja, se cancela o se vence.

Los activos y pasivos financieros que la Compañía adquiera pueden ser clasificados de la siguiente manera: a valor razonable con cambios en resultados, activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar y activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos y pasivos financieros.

#### Reconocimiento de activos y pasivos financieros

Los activos financieros y los pasivos financieros se miden inicialmente al valor razonable ajustado por los costos de la operación, excepto los activos financieros y pasivos financieros que se llevan a valor razonable a través de utilidades o pérdidas, y que se miden inicialmente al valor razonable de la transacción.

Los activos financieros y pasivos financieros se miden posteriormente como se describe a continuación:

##### 1. Partes relacionadas

Se considera parte relacionada de una con otra parte, si una de ellas tiene la posibilidad de ejercer el control sobre la otra, o de ejercer influencia significativa sobre ella al tomar sus decisiones financieras y operativas.

Las operaciones con relacionadas son reveladas en los estados financieros, de acuerdo a la naturaleza de las relaciones existentes, y a los tipos de transacciones y elementos de las mismas. Estas operaciones se encuentran reveladas en base al

volumen de las transacciones, ya sea en su cuantía absoluta o como proporción sobre una base apropiada y a las políticas de precios que se hayan seguido.

Las transacciones con partes relacionadas de contenido similar son presentadas en los Estados Financieros de manera desagregada por tipo de operación.

Actualmente la Compañía, mantiene las siguientes partes relacionadas:

- Accionistas de la Compañía
- Int Food Services Corp.
- Toarmina S.A.
- Fideicomiso Mercantil Bristol

Las transacciones que **BARRETO 167 S.A.**, realiza con sus partes relacionadas son las siguientes:

- Prestación o recepción de servicios;
- Financiamiento (incluyendo préstamos ya sean en efectivo o especie); reembolsos financieros, anticipos, garantías y avales.

**d. Derecho fiduciario**

La inversión corresponde a los derechos fiduciarios adquiridos en calidad de constituyente de fideicomisos; los cuales tienen por objeto garantizar el desarrollo, construcción y comercialización de las unidades inmobiliarias y afines de proyectos inmobiliarios.

**e. Capital social**

Las acciones ordinarias se clasifican como patrimonio neto. Bajo este concepto se registran la reserva por valuación y los resultados acumulados.

**f. Reconocimiento de gastos**

Los gastos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

Los ingresos y gastos con origen en transacciones que, contractualmente o por una norma legal, contemplan la posibilidad de compensación y la Compañía tiene la intención de liquidar por su importe neto o de realizar el activo y proceder al pago del pasivo de forma simultánea, se presentan netos en resultados.

**g. Impuesto a la renta**

De acuerdo con la Ley de Régimen Tributario Interno, la utilidad impositiva de la Compañía para los períodos 2016 y 2015 está gravada a la tasa del 22%. De acuerdo con la normativa tributaria vigente el impuesto causado será el mayor entre el valor del impuesto a la renta y el anticipo calculado de impuesto a la renta.

La Compañía registra el Impuesto a la Renta sobre la base de la renta líquida imponible determinada según las normas establecidas en la Ley de Régimen Tributario Interno y su Reglamento. El gasto por impuesto a la renta está compuesto por impuestos corrientes.

#### **h. Estado de flujo de efectivo**

Para efectos de preparación del Estado de flujos de efectivo, la Compañía ha definido las siguientes consideraciones:

*Efectivo en caja y bancos:* Comprende el efectivo en caja e instituciones financieras.

*Actividades de operación:* Corresponden a las actividades que constituyen la principal fuente de ingresos ordinarios de la Compañía, así como otras actividades que no puedan ser calificadas como de inversión o financiación.

*Actividades de inversión:* Corresponden a actividades de adquisición, enajenación o disposición por otros medios de activos no corrientes y otras inversiones no incluidas en el efectivo y sus equivalentes.

*Actividades de financiamiento:* Corresponden a actividades que producen cambios en el tamaño y composición del patrimonio neto y de los pasivos de carácter financiero.

#### **4. NUEVAS NORMAS Y NORMAS PUBLICADAS QUE NO ENTRAN EN VIGENCIA**

##### **a) Nuevas normas aplicadas por la Compañía**

Con relación a otras Normas y Enmiendas que fueron efectivas por primera vez en el año 2016, no se tuvo ningún efecto importante sobre los Estados Financieros de **BARRETO 167 S.A.**

**b) Nuevas normas, normas revisadas y enmiendas emitidas que aún no entran en vigencia**

La Compañía no ha aplicado las siguientes normas y enmiendas que han sido emitidas pero aún no son efectivas; las cuales permiten su aplicación anticipada.

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Breve explicación de la Norma o Enmienda</u>
NIIF 9 - Instrumentos financieros	01 de Enero del 2018	Introducción de un modelo de contabilidad de coberturas: modelo de deterioro de valor de pérdidas esperadas con proyección a futuro para los activos financieros a valor razonable con cambios en resultados.
NIIF 15 – Ingresos de contratos con clientes. Sustituye a NIC 11, NIC 18, CINIIF 31,15, 18 y SIC 31 (Emitida en Mayo 2014)	01 de Enero del 2018	Establece los principios que aplicará una entidad para presentar información útil a los usuarios de los estados financieros sobre la naturaleza, importe, calendario e incertidumbre de los ingresos de actividades ordinarias y flujos de efectivo que surgen de un contrato con un cliente.
NIIF 16 – Arrendamientos. Sustituye a NIC 17, CINIIF 4, SIC 15 y 27; puede aplicarse de forma anticipada, pero solo si también se aplica la NIIF 15 (Emitida en Enero 2016)	01 de Enero del 2019	Aclara el tratamiento de arrendamientos operativos y financieros, elimina el modelo de contabilidad dual para arrendatarios que distingue entre los contratos de arrendamiento financiero que se registran dentro del balance y los arrendamientos operativos para los que no se exige el reconocimiento de las cuotas de arrendamiento futuras.
Enmienda a la NIC 7 – Estado de Flujo de Efectivo (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Iniciativa de revelación relacionado con los flujos de efectivo de financiamiento; cambios derivados de la obtención o pérdida del control de subsidiarias u otros negocios; efecto de los cambios en las tasas de cambio extranjeras; cambios en el valor razonable y otros.
Enmienda a la NIC 12 – Impuesto a las Ganancias (Fecha de enmienda: Febrero 2016)	01 de Enero del 2017	Reconocimiento de Activos por Impuestos Diferidos por pérdidas no realizadas en instrumentos de deuda medidos a valor razonable.

<u>Título y nombre normativa</u>	<u>Fecha que entra en vigencia</u>	<u>Breve explicación de la Norma o Enmienda</u>
Enmienda a la NIC 39 – Instrumentos Financieros: Reconocimiento y medición (Fecha de enmienda: Noviembre 2013)	01 de Enero del 2018	Modificaciones a la contabilidad de coberturas.

---

La Compañía no ha concluido aún los posibles impactos que se tendrá por la aplicación de las nuevas normas y enmiendas citadas anteriormente.

No existen otras NIIF o interpretaciones que no sean efectivas aún, y que la Compañía espere que tengan impactos significativos en la presentación de los Estados Financieros.

## 5. GESTIÓN DEL RIESGO FINANCIERO

Las actividades de la Compañía la exponen a varios riesgos financieros: riesgo de crédito, riesgo de liquidez y riesgo de mercado.

La gestión del riesgo está a cargo de la Gerencia General de la Compañía, misma que se encarga de identificar, evaluar y cubrir los riesgos financieros con la colaboración de todas las áreas operativas, de manera que estos riesgos no afecten significativamente al valor económico de sus flujos y activos y, en consecuencia de los resultados.

A continuación se presenta una definición de los riesgos que enfrenta la Compañía, una caracterización y cuantificación de éstos y una descripción de las medidas de mitigación actualmente en uso por parte de la Compañía.

### *Riesgo de crédito*

El riesgo de crédito se refiere a que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. **BARRETO 167 S.A.**, no mantiene riesgo de crédito debido a que no existen actividades que generen ingresos.

### *Riesgo de liquidez*

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de los fondos de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo plazo.

La Gerencia Financiera de la Compañía es la responsable de la gestión de liquidez. Permanentemente se hacen provisiones acerca de las necesidades de liquidez que tiene la Compañía, para lo cual se ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de flujos de efectivo.

La Administración maneja el riesgo de liquidez manteniendo reservas, facilidades financieras adecuadas, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos financieros.

### *Riesgo de Mercado*

Es el riesgo de que cambios en las condiciones de mercado, como las tasas de cambio, tasas de interés o precios de venta, afecten los ingresos de Compañía o el valor de los instrumentos financieros que mantiene. El objetivo de la administración de riesgo de mercado es administrar y controlar la exposiciones a este riesgo dentro de parámetros razonables y al mismo tiempo optimizar la rentabilidad.

### *Riesgo de Tasa de Interés*

Al 31 de diciembre de 2016 y 2015, la Compañía mantiene obligaciones con partes relacionadas, las cuales no generan costos por intereses; sin embargo, en el caso de contratarse otros financiamientos, se establece que las tasas de interés sean las que se encuentren autorizadas por el Representante del Banco Central, por lo que la Gerencia considera que a la fecha de los estados financieros, la exposición al riesgo de tasa de interés no es relevante.

### *Riesgo de Moneda*

La moneda utilizada para las transacciones en el Ecuador es el dólar estadounidense y las transacciones que realiza la Compañía principalmente son en esa moneda, por lo tanto, la administración considera que no existe un riesgo relacionado con la moneda en curso.

### *Gestión del Capital*

El objetivo principal de la Compañía en relación a la gestión de su capital es asegurar que estará en capacidad de mantener su negocio en marcha, y proporcionar a los propietarios el máximo rendimiento esperado.

El riesgo operacional comprende la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas o inadecuaciones de los siguientes aspectos o factores de riesgos:

- Procesos, que son las acciones que interactúan para realizar cada uno de los proyectos.
- Tecnología, que es el conjunto de herramientas de hardware, software y comunicaciones, que soportan los procesos de la Compañía.
- Infraestructura, que son elementos de apoyo para la realización de las actividades.

La Compañía tiene definidos procedimientos tendientes a que se administre efectivamente su riesgo operativo en concordancia con los lineamientos de los organismos de control y del directorio, basados en sistemas de reportes internos y externos.

El índice deuda - patrimonio ajustado de la Compañía al término del periodo del estado de situación financiera es el siguiente:

	2016	2015
Total pasivos	2,933,000	3,500,000
Menos: efectivo	(4,385)	(14,702)
Deuda neta	2,928,615	3,485,298
Total patrimonio	1,641,592	415,194
Índice deuda - patrimonio ajustado	1.78	8.39

## 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre del 2016 y del 2015, el saldo de efectivo y equivalentes de efectivo corresponde al efectivo mantenido en la cuenta bancaria del Banco Bolivariano por el valor de US\$ 4,385 y US\$ 14,702 respectivamente.

## 7. PARTES RELACIONADAS

Los saldos de partes relacionadas al 31 de diciembre del 2016 y 2015 se presentan a continuación:

### Activos:

		2016	2015
Proadser S.A.	(1)	4,346,300	2,800,000
Toarmina S.A.		223,200	-
<b>Total</b>		<b>4,569,500</b>	<b>2,800,000</b>

### Pasivos:

		2016	2015
<b>Corriente</b>			
Anticipo recibido fideicomiso	(1)	-	700,000
<b>Total</b>		<b>-</b>	<b>700,000</b>

(1) Los valores recibidos por la restitución del capital y anticipos entregados por el Fideicomiso Bristol fueron transferidos a Proadser S.A. para su operación

## **8. DERECHOS FIDUCIARIOS FIDEICOMISO BRISTOL**

Con fecha 28 de junio del 2011, **BARRETO 167 S.A.** constituyó el Fideicomiso Mercantil denominado “Fideicomiso Bristol” del cual mantiene un porcentaje de participación del 55%. Fideicomiso que es administrado por FIDEVAL S.A. Administradora de Fondos y Fideicomisos.

El objeto principal de este fideicomiso, es servir como un mecanismo idóneo para administrar los recursos necesarios y llevar a cabo las gestiones e instrucciones establecidas en el contrato de constitución; con el fin de coadyuvar al desarrollo independiente del proyecto inmobiliario que se llevará a cabo en el inmueble de propiedad de **BARRETO 167 S.A.**, ubicado en la calle Catalina Aldaz y Portugal, de la ciudad de Quito, propiedad que fue transferido al patrimonio autónomo del fideicomiso en calidad de aporte fiduciario.

Mediante Acta de Junta del Fideicomiso Mercantil Bristol celebrada el 30 de noviembre del 2016, Los constituyentes resuelven autorizar la liquidación del Fideicomiso por haber cumplido su objeto social, Autorizando la restitución de los activos y pasivos que registre el Fideicomiso a favor de los Beneficiarios.”

Mediante escritura pública celebrada el 16 de diciembre del 2016 se da por terminado el contrato de Fideicomiso y se declara su liquidación, una vez que la Fiduciaria ha rendido las cuentas finales de su gestión a los Constituyentes y Beneficiarios, se transfirió los remanentes a favor de las Compañías Inmobiliaria Express Inmoexpress S.A., Inmobiliaria Ventura S.A. Inmoensa y Barreto 167 S.A.

Al 31 de diciembre del 2016, el valor total del derecho fiduciario ha sido restituido según acta de junta ordinaria celebrada con fecha 30 de noviembre del 2016.

## **9. OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre del 2016, los saldos de otras cuentas por pagar corresponden a préstamos recibidos de la Compañía Montebré Corp. Por la adquisición del terreno que fue entregado como aporte al Fideicomiso

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de esta cuenta asciende a US\$ 2,933,000

## **10. PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

### **Capital Social**

El capital social es de US\$ 800 dividido en 800 acciones con un valor nominal de US\$ 1 cada una.

### **Reserva por valuación**

Al 31 de diciembre del 2016, el valor de reserva generada con la valuación del terreno fue transferido a resultados acumulados conforme a la normativa contable.

### Resultados acumulados

Corresponden a los saldos de pérdidas y utilidades de años anteriores que no han sido compensadas o distribuidas a sus accionistas.

### 11. INGRESOS

Al 31 de diciembre del 2016, el saldo de US\$ 1,236,500 corresponde a la entrega de recursos del Fideicomiso Bristol por concepto de ganancia en la gestión inmobiliaria.

### 12. IMPUESTO A LA RENTA

#### Conciliación tributaria

La tarifa para el impuesto a la renta en el período 2016 y 2015 se calcula sobre la base del 22% de las utilidades tributarias. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales se encuentran sujetos a retención en los porcentajes conforme a lo señalado en la normativa tributaria.

La Compañía por disposiciones legales calcula cada año el valor del anticipo de impuesto a la renta y lo paga en los meses de julio y septiembre de acuerdo a las siguientes circunstancias:

... “Un valor equivalente al anticipo determinado por los sujetos pasivos en su declaración del impuesto a la renta menos las retenciones de impuesto a la renta realizadas al contribuyente durante el año anterior al pago del anticipo”.

Cuando el impuesto a la renta causado es menor que el anticipo calculado, este último se convierte en pago definitivo de impuesto a la renta, descontando cualquier retención en la fuente que le hayan efectuado durante el período.

Las conciliaciones tributarias realizadas por la Compañía de acuerdo a las disposiciones legales vigentes para los períodos 2016 y 2015, fueron las siguientes:

	2016 (1)	2015
(=) Utilidad (Pérdida) contable	1,230,704	(8,070)
(-) Ingresos exentos	(1,236,500)	-
(+) Gastos no deducibles	7	-
(=) Pérdida sujeta a amortización	(5,789)	(8,070)
Base Imponible 22%	-	-
<b>(=) Impuesto causado</b>	<b>(5,789)</b>	<b>(8,070)</b>
<b>Anticipo de impuesto a la renta del período</b>	<b>4,305</b>	<b>4,830</b>
(=) Impuesto a la renta determinado	4,305	4,830
<b>(-) Anticipo pagado</b>	<b>(4,305)</b>	<b>(4,830)</b>

- (1) A la fecha de emisión del presente informe, la Compañía aún no ha presentado a la Administración Tributaria, la declaración del Impuesto a la Renta del periodo 2016. El Representante Legal de la Compañía considera que los valores detallados serán los que se informe al organismo de control al momento de su presentación.

### **Contingencias**

La Compañía no ha sido revisada por las autoridades tributarias, por lo tanto a la fecha de este informe están abiertos para revisión los ejercicios 2013 al 2015.

### **13. PRECIOS DE TRANSFERENCIA**

De conformidad con disposiciones legales los sujetos pasivos del impuesto a la renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones de dólares, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas; y para aquellos sujetos pasivos cuyas operaciones con partes relacionadas locales o domiciliadas en el exterior en un monto acumulado superen los US\$ 15 millones deberán presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

Las operaciones con partes relacionadas durante el periodo 2016, no superaron el importe de los US\$ 3 millones de dólares, por lo que a la fecha de emisión del presente informe la Compañía no se encuentra en la obligación de elaborar el Anexo y el Informe Integral de Precios de Transferencia.

### **14. CAMBIOS EN LA PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS DEL PERÍODO 2015 Y 2014**

Posterior a la fecha de emisión de los estados financieros de los periodos 2015 y 2014, la Compañía procedió a efectuar una corrección de error y reestructurar los balances de esos periodos. En el periodo 2014, se realizó la compensación de cuentas por cobrar y pagar, sin considerar que el pasivo era una obligación contraída con una compañía independiente denominada Compañía Montebé Corp. y no era parte de las compañías relacionadas Int Food Services o Proadser S.A.

De acuerdo con estos efectos, los estados financieros por los años terminados al 31 de diciembre del 2015 y 2014 fueron re estructurados. A continuación presentamos una conciliación de los estados financieros re establecidos con los saldos previamente informados:

Estados Financieros 2015

	Saldos auditados 2015	<u>Ajustes</u>	Saldos corregidos 2015
<b><u>ACTIVO</u></b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	14,702		14,702
Partes relacionadas	-	2,800,000	2,800,000
Impuestos corrientes	492		492
Derechos fiduciarios	1,100,000		1,100,000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b><u>1,115,194</u></b>		<b><u>3,915,194</u></b>
<b><u>PASIVO</u></b>			
Partes relacionadas	700,000		700,000
Otras cuentas por pagar	-	2,800,000	2,800,000
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b><u>700,000</u></b>		<b><u>3,500,000</u></b>
<b>FONDOS DE CAPITAL</b>			
Capital asignado	800		800
Reserva por valuación	500,000		500,000
Resultados acumulados	(72,706)		(72,706)
Resultado del periodo	(12,900)		(12,900)
<b>TOTAL FONDOS DE CAPITAL</b>	<b><u>415,194</u></b>		<b><u>415,194</u></b>
<b>TOTAL PASIVO Y FONDOS DE CAPITAL</b>	<b><u>1,115,194</u></b>		<b><u>3,915,194</u></b>

Estados Financieros 2014

	Saldos auditados 2014	Ajustes	Saldos corregidos 2014
<b>ACTIVO</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	1,365		1,365
Partes relacionadas	620,000	2,800,000	3,420,000
Impuestos corrientes	303		303
Derechos fiduciarios	1,100,000		1,100,000
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>1,721,668</b>		<b>4,521,668</b>
<b>PASIVO</b>			
Impuestos corrientes	10		10
Partes relacionadas	1,269,358		1,269,358
Otras cuentas por pagar	-	2,800,000	2,800,000
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>1,269,368</b>		<b>4,069,368</b>
<b>FONDOS DE CAPITAL</b>			
Capital asignado	800		800
Reserva por valuación	500,000		500,000
Resultados acumulados	(14,195)		(14,195)
Resultado del periodo	(34,305)		(34,305)
<b>TOTAL FONDOS DE CAPITAL</b>	<b>452,300</b>		<b>452,300</b>
<b>TOTAL PASIVO Y FONDOS DE CAPITAL</b>	<b>1,721,668</b>		<b>4,521,668</b>

**15. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 1 de enero del 2017 y la fecha de preparación de nuestro informe 20 de marzo del 2017, no se han producido otros eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros.

**16. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2016 han sido aprobados por el Gerente General de la Compañía, y se espera que sean aprobados por la Junta General de Accionistas el 30 de marzo del 2017. En opinión del Gerente General, los estados financieros serán aprobados por la Junta General de Accionistas sin modificaciones.