

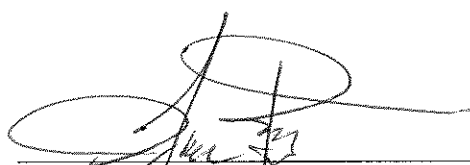
INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	248,309	190
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	210,590	215,005
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	1,883,403	1,263,314
Otras cuentas por cobrar	8	3,903,921	1,226,144
Inventarios	9	4,458,901	8,059,960
Servicios y otros pagos anticipados	10	4,692	552,898
Activos por impuestos corrientes	11	79,189	93,665
Total activos corrientes		10,789,005	11,411,176
Total activos		10,789,005	11,411,176
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	12	39,472	75,273
Obligaciones con instituciones financieras	13	2,469,569	3,174,975
Anticipos de clientes	14	3,829,352	3,559,433
Anticipos recibidos	15	49,088	80,907
Otras obligaciones corrientes	16	224,710	161,378
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	17	1,430,168	1,739,081
Otros pasivos corrientes	18	21,221	48,543
Total pasivos corrientes		8,063,580	8,839,590
Pasivos no corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	19	34,478	58,285
Cuentas por pagar diversas relacionadas no corrientes	20	745,978	745,978
Anticipo de clientes no corrientes	21	1,065,000	1,065,000
Total pasivos no corrientes		1,845,456	1,869,263
Total pasivos		9,909,036	10,708,853
Suman y pasan...		9,909,036	10,708,853

Las notas adjuntas a los estados financieros son parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre, 31,2017	Diciembre 31,2016
<i>Suman y vienen...</i>		9,909,036	10,708,853
Patrimonio neto			
Capital suscrito o asignado	23	5,000	5,000
Reservas	24	2,500	2,500
Ganancias acumuladas	25	694,823	382,055
Resultado del ejercicio		177,646	312,768
Total patrimonio		879,969	702,323
Total pasivos y patrimonio		10,789,005	11,411,176



Arq. Edgar Barrionuevo
Gerente General

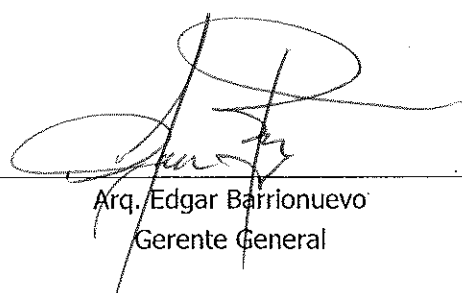


Ing. Patricio Rodríguez
Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son
parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE RESULTADOS INTEGRALES POR FUNCIÓN
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Ingresos de actividades ordinarias	26	4,926,639	5,659,674
Costo de ventas y producción	27	<u>(3,764,169)</u>	<u>(4,517,901)</u>
Resultado bruto		<u>1,162,470</u>	<u>1,141,773</u>
Otros ingresos		593	1,501
Gastos:			
Gastos administrativos	28	(386,827)	(233,035)
Gastos de venta	29	(229,928)	(207,357)
Gastos financieros	30	<u>(293,743)</u>	<u>(297,037)</u>
Resultados en operaciones antes de impuesto a la renta		<u>252,565</u>	<u>405,845</u>
Participación trabajadores		-	-
Resultados antes de provisión para impuesto a la renta		252,565	405,845
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	22	<u>(74,919)</u>	<u>(93,077)</u>
Resultados netos del ejercicio		177,646	312,768
Otros resultados integrales		-	-
Resultados integrales totales por año		<u>177,646</u>	<u>312,768</u>

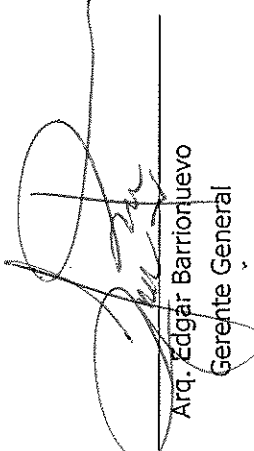

 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General

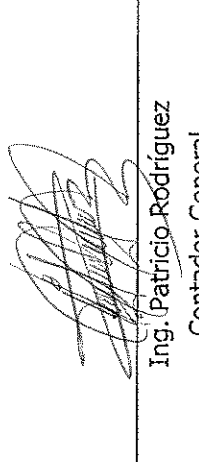

 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son
 parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO NETO
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Resultados acumulados		Resultados acumulados del ejercicio	Resultado del ejercicio	Total
			NIIF				
Saldo al 31 de diciembre de 2015	5,000	2,500	127,513	(127,563)	382,105	389,555	
Apropiación de utilidades	-	-	-	382,105	(382,105)	-	
Resultado integral del período	-	-	-	-	312,768	312,768	
Saldo al 31 de diciembre de 2016	5,000	2,500	127,513	254,542	312,768	702,323	
Apropiación de utilidades	-	-	-	312,768	(312,768)	-	
Resultado integral del período	-	-	-	-	177,646	177,646	
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,000	2,500	127,513	567,310	177,646	879,969	

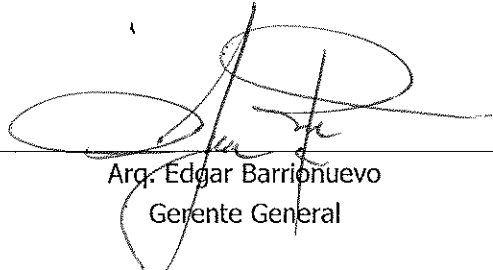

 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros
son parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE FLUJO DEL EFECTIVO - MÉTODO DIRECTO
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresados en dólares)

Por el año terminado en,	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	4,310,965	5,125,118
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	(3,255,625)	(5,010,205)
Impuesto a la Renta pagado	(78,601)	(92,530)
Otros ingresos	593	-
Efectivo neto provisto en actividades de operación	977,332	22,383
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Incremento, disminución de cuentas por pagar no corrientes	(23,807)	20,547
Efectivo recibido, pagado por incremento, disminución de obligaciones bancarias	(705,406)	(288,868)
Incremento, disminución de cuentas por pagar relacionadas no corrientes	-	245,000
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(729,213)	(23,321)
Aumento neto de efectivo	248,119	(938)
Efectivo al inicio del año	190	1,128
Efectivo al final del año	248,309	190

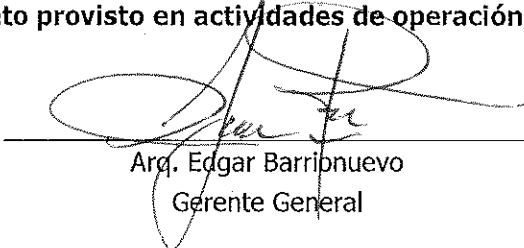

 Arg. Edgar Barriónuevo
 Gerente General


 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros son
 parte integrante de estos estados

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO
UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Al 31 de diciembre de 2017 con cifras comparativas de 2016
(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2017	Diciembre 31,2016
Resultado Integral total del año	177,646	312,768
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a la renta causado	74,919	93,077
Cambios en activos y pasivos operativos		
Disminución (Aumento) en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	4,415	(215,005)
Aumento en documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(620,089)	(321,053)
Aumento en otras cuentas por cobrar	(2,677,777)	(1,215,134)
Disminución en inventarios	3,601,060	4,445,870
Disminución en servicios y otros pagos anticipados	548,205	115,689
Disminución (Aumento) en cuentas y documentos por pagar	(35,801)	31,892
Disminución en anticipos recibidos	(31,819)	(36,575)
Aumento obligaciones con la Administración Tributaria	88,257	44,569
Disminución (Aumento) obligaciones con el IESS	(5,765)	2,275
Disminución (Aumento) por beneficios de ley a empleados	(1,002)	1,467
Disminución (Aumento) en cuentas por pagar diversas/relacionadas	(308,914)	324,734
Aumento (Disminución) en anticipo de clientes	269,919	(3,497,497)
Disminución (Aumento) en otros pasivos corrientes	(27,321)	43,486
Aumento impuesto a la renta pagado	(80,087)	(108,180)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	977,332	22,383


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 Ing. Patricio Rodríguez
 Contador General

Las notas adjuntas a los estados financieros
 son parte integrante de estos estados

Notas a los estados financieros (continuación)

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES

1. IDENTIFICACIÓN DE LA EMPRESA Y ACTIVIDAD ECONÓMICA.

- **Nombre de la entidad:**
INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
- **RUC de la entidad:**
1792233844001.
- **Forma legal de la entidad:**
Compañía Limitada.
- **País de incorporación:**
Ecuador.
- **Descripción:**

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA. fue constituida el 11 de noviembre de 2009, mediante escritura pública en la Ciudad de Quito, inscrita en el Registro Mercantil el 2 de diciembre de 2009. Su domicilio principal es Av. Edmundo Carvajal, Quito – Ecuador.

Su objeto social es la planificación y construcción a través del desarrollo de la actividad inmobiliaria, diseño, promoción, ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda, además la comercialización, compraventa, intermediación, comisión, asesoramiento en el negocio inmobiliario. La construcción y administración de edificios, condominios, conjuntos, centros comerciales, hoteles, centros educativos, turísticas y de recreación, zona de estacionamientos, complejos deportivos y demás relacionados con bienes raíces. Asesoría en temas inmobiliarios, diseño y decoración arquitectónica. Importación de productos de arquitectura accesorios, nuevos sistemas constructivos, accesorios decoración y cualquier otro producto a fin. La construcción general de carreteras, autopistas, calles, aceras, bordillos, canalizaciones, galpones, aeropuertos, puertos, instalaciones industriales, etc.

- **La composición accionaria:**

Los socios de INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA., están distribuidas de la siguiente manera:

Nombre del socio	%	Nacionalidad
Urbicasa Holding S.A	50%	Ecuatoriana
Calderón Christian	15%	Ecuatoriana
Calderón José Luis	25%	Ecuatoriana
Calderón Xavier	10%	Ecuatoriana
Total	100%	

Notas a los estados financieros (continuación)

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estados financieros se presenta a continuación:

2.1 Bases de preparación.

Los Estados Financieros de INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) emitidas por el International Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2017 y 2016, así como, los requerimientos y opciones informadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador.

La preparación de los estados financieros conforme a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), requiere el uso de ciertas estimaciones contables críticas. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables. En la Nota 4, se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde las hipótesis y estimaciones son significativas para los estados financieros.

La Administración declara que las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) han sido aplicadas íntegramente y sin reservas en la preparación de los presentes estados financieros.

2.2 CAMBIOS EN LAS NORMAS INTERNACIONALES DE INFORMACION FINANCIERA.

Normas nuevas y modificaciones adoptadas por la Compañía.

No hay NIIF o interpretaciones CNIIF que sean efectivas por primera vez para el ejercicio económico que comienza a partir del 1 de enero de 2017 que se estime tenga efecto significativo sobre la Compañía.

Las siguientes son normas nuevas, modificaciones e interpretaciones publicadas que aún no han entrado en vigor para el ejercicio financiero 2017, y además no han sido adoptadas anticipadamente. Estas son de aplicación obligatoria a partir de las fechas indicadas a continuación:

NIIF 15 Ingresos procedentes de contratos con clientes.

La nueva norma de Ingresos afectará en mayor o menor medida de forma transversal a todas las industrias y sectores. Sustituirá a las normas actuales NIC 18 y NIC 11, así como a las interpretaciones vigentes sobre ingresos (IFRICs 13, 15 y 18 y SIC-31). El nuevo modelo de NIIF 15 es mucho más restrictivo y basado en reglas, además de tener un enfoque contractual muy distinto, por lo que la aplicación de los nuevos requisitos puede dar lugar a cambios en el perfil de ingresos. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 9 Instrumentos financieros.

Esta nueva norma sustituirá a la NIC 39 actual. La NIIF 9 se fue emitiendo por partes y ya está completa (Clasificación y Valoración, Coberturas y Deterioro). El cambio conceptual es importante en todos los apartados. Cambia el modelo de clasificación y valoración de activos financieros cuyo eje central será el modelo de negocio. El enfoque del modelo de

Notas a los estados financieros (continuación)

contabilidad de coberturas trata de alinearse más con la gestión económica del riesgo y exigir menos reglas. Y por último, el modelo de deterioro pasa de las pérdidas incurridas actuales a un modelo de pérdidas esperadas. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 de enero de 2018.

NIIF 16 Arrendamientos

La NIIF 16 especifica cómo quien reporta NIIF reconocerá, medirá, presentará y revelará los arrendamientos. El estándar determina un solo modelo de contabilidad del arrendatario, requiriendo que los arrendatarios reconozcan activos y pasivos para todos los arrendamientos a menos que el término del arrendamiento sea 12 meses o menos o el activo subyacente tenga un valor bajo. Los arrendadores continuarán clasificando los arrendamientos como operacionales o financieros, con el enfoque de la NIIF 16 para la contabilidad del arrendador permaneciendo sustancialmente sin modificación en relación con su antecesor, la NIC 17. También introducen nuevas revelaciones acerca de los arrendamientos. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

NIIF 17 Contratos de seguro

La NIIF 17 requiere que los pasivos de seguro sean medidos al valor corriente de cumplimiento y proporciona un enfoque de medición y presentación más uniforme para todos los contratos de seguro. Esos requerimientos están diseñados para lograr la meta de una contabilidad consistente, basada-en-principios, para los contratos de seguro. La NIIF 17 reemplaza la NIIF 4 'Contratos de seguro' al 1 enero 2021.

CNIIF 22 Transacciones en moneda extranjera y consideración anticipada

La Interpretación aborda las transacciones en moneda extranjera o partes de transacciones cuando:

- hay consideración que sea denominada o su precio sea fijado en una moneda extranjera;
- la entidad reconoce un activo de pago anticipado o un pasivo por ingresos diferidos con relación a esa consideración, por anticipado al reconocimiento del activo, gasto o ingreso relacionado; y
- el activo de pago anticipado o el pasivo por ingresos diferidos es no-monetario.

El Comité de Interpretaciones llegó a la siguiente conclusión:

- La fecha de la transacción, para el propósito de la determinación de la tasa de cambio, es la fecha del reconocimiento inicial del activo de pago anticipado o de pasivo por ingreso diferido, no-monetario.
- Si hay múltiples pagos o recibos por anticipado, la fecha de la transacción es establecida para cada pago o recibo.

La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

CNIIF 23 Incertidumbre sobre tratamientos de los impuestos a los ingresos

La Interpretación aborda la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no usados y

Notas a los estados financieros (continuación)

tarifas tributarias, cuando haya incertidumbre acerca del tratamiento del impuesto a los ingresos según la NIC 12. Específicamente considera:

- si los tratamientos tributarios deben ser considerados colectivamente;
- los supuestos de los exámenes que realizan las autoridades tributarias;
- la determinación de la utilidad sujeta a impuestos (pérdida tributaria), bases tributarias, pérdidas tributarias no-usadas, créditos tributarios no-usados y tarifas tributarias;
- el efecto de los cambios en los hechos y circunstancias.

La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Clasificación y medición de transacciones de pago basado-en acciones (Enmiendas a la NIIF 2)

Enmiendas a la NIIF 2 'Pago basado-en-acciones' para aclarar el estándar en relación con la contabilidad para las transacciones de pago basado-en-acciones liquidado-en efectivo que incluyen una condición de desempeño, la clasificación de las transacciones de pago basado-en-acciones con características de liquidación neta, y la contabilidad para las modificaciones de las transacciones de pago basado-en acciones desde liquidado-en-efectivo hacia liquidado-en-patrimonio. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

Transferencias de propiedad de inversión (Enmiendas a la NIC 40)

Enmiendas al párrafo 57 para establecer que la entidad tiene que transferir una propiedad a, o desde, propiedad de inversión cuando, y sólo cuando, haya evidencia de un cambio en el uso. Un cambio en el uso ocurre si la propiedad satisface, o deja de satisfacer, la definición de propiedad de inversión. El cambio en las intenciones de la administración para el uso de una propiedad por sí mismo no constituye evidencia de un cambio en el uso.

La lista de ejemplos de evidencia, contenida en el párrafo 57(a) – (d), ahora es presentada como una lista no-exhaustiva de ejemplos, en lugar de la anterior lista exhaustiva. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2018.

Características de pago anticipado con compensación negativa (Enmiendas a la NIIF 9)

Enmiendan los requerimientos existentes en la NIIF 9 en relación con los derechos de terminación en orden a permitir la medición a costo amortizado (o, dependiendo del modelo de negocios, a valor razonable a través de otros ingresos comprensivos) incluso en el caso de pagos de compensación negativa. Según las enmiendas, el signo de la cantidad del pago anticipado no es relevante, i.e., dependiendo de la tasa de interés que prevalezca en el momento de la terminación, un pago también puede ser hecho a favor de la parte contratante afectando el pago anticipado temprano. El cálculo de este pago de compensación tiene que ser el mismo tanto para el caso de una sanción por pago anticipado temprano como en el caso de una ganancia por pago anticipado temprano. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos (Enmiendas a la NIC 28)

Enmiendan los requerimientos existentes para aclarar que la NIIF 9, incluyendo sus requerimientos de deterioro, aplican a los intereses de largo plazo en asociadas y negocios conjuntos que hacen parte de la inversión neta de la entidad en esas entidades donde se invierte. La norma es de aplicación efectiva a partir del 1 enero 2019.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.3 Moneda funcional y de presentación.

Las cifras incluidas en estos estados financieros y en sus notas se valoran utilizando la moneda del entorno económico principal en que la Compañía opera. La moneda funcional y de presentación de la Compañía es el Dólar de los Estados Unidos de América.

2.4 Clasificación de saldos en corrientes y no corrientes.

En el Estado de Situación Financiera, los saldos se clasifican en función de sus vencimientos, como corriente con vencimiento igual o inferior a doce meses, contados desde la fecha de cierre de los estados financieros y como no corriente, los mayores a ese período.

2.5 Efectivo.

La Compañía considera como efectivo, a los saldos en caja y bancos sin restricciones y las inversiones con vencimiento menor a 90 días. En el Estado de Situación Financiera Clasificado los sobregiros, de existir, se clasifican como obligaciones con instituciones financieras en el "pasivo corriente".

2.6 Activos financieros.

Los activos financieros son clasificados en las siguientes categorías: préstamos y partidas por cobrar y su correspondiente pérdida por deterioro.

La Compañía ha definido y valoriza sus activos financieros de la siguiente forma:

a. Préstamos y partidas por cobrar.

Los préstamos y cuentas a cobrar corresponden a deudores comerciales, relacionados y otras cuentas a cobrar en el balance.

Los deudores comerciales y relacionados son valorizados a su valor nominal.

Corresponden principalmente a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Ambos grupos de cuentas corresponden a activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Se incluyen en activos corrientes, excepto para vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del balance que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar clientes tienen un vencimiento de 30 días plazo.

b. Deterioro de cuentas por cobrar.

Las pérdidas por deterioro relacionadas a cuentas incobrables se registran como gastos en el Estado de Resultados Integral. La determinación de este deterioro se lo registra en base al análisis de cobrabilidad de cada una de las cuentas por cobrar.

En el caso de los activos financieros valorizados al costo amortizado, la pérdida por deterioro corresponde a las diferencias entre el valor en libros del activo y el valor

Notas a los estados financieros (continuación)

presente de los flujos futuros de efectivo estimados descontados a la tasa de interés original del activo financiero.

El criterio que utiliza la Compañía para determinar si existe evidencia objetiva de una pérdida por deterioro incluye:

- dificultad financiera significativa del emisor u obligado;
- incumplimiento del contrato, como el incumplimiento de pagos o mora en el pago del principal;
- es probable que el prestatario entrará en la bancarrota u otras reorganizaciones financieras;
- la desaparición de un mercado activo para activos financieros debido a dificultades financieras; o,
- información disponible que indica que hay una reducción medible en los flujos de efectivo estimados de una cartera de activos financieros desde su reconocimiento inicial, aunque la reducción aún no se pueda identificar con los activos financieros individuales en la cartera.

El importe en libros de los activo se reduce a medida que se utiliza la cuenta de provisión y la pérdida se reconoce en el estado de resultados dentro de "gastos operacionales". Cuando una cuenta a cobrar es castigada, se regulariza contra los resultados del período y posteriormente se actualiza la cuenta de provisión para las cuentas a cobrar.

2.7 Inventarios.

La Compañía valoriza sus inventarios a su costo o valor neto de realización el menor.

El costo de los inventarios comprenderá todos los costos derivados de su adquisición y transformación, así como otros costos en los que se haya incurrido para darles su condición y ubicación actuales.

El costo de adquisición de los inventarios comprenderá el precio de compra, los aranceles de importación y otros impuestos (que no sean recuperables posteriormente de las autoridades fiscales), los transportes, el almacenamiento y otros costos directamente atribuibles a la adquisición de las mercaderías, los materiales o los servicios. Los descuentos comerciales, las rebajas y otras partidas similares se deducirán para determinar el costo de adquisición.

La Compañía utilizara la misma fórmula del costo para todos los inventarios que tengan una naturaleza y uso similares. En el caso de que la Empresa mantenga inventarios con una naturaleza o uso diferente, puede estar justificada la utilización de otra fórmula de costo.

La Compañía determinara los importes excluidos del costo de los inventarios, y por tanto reconocidos como gastos del periodo en el que se incurren, los siguientes:

- los costos de almacenamiento;
- los costos de distribución;
- los costos indirectos de la administración que no hayan contribuido a dar a los inventarios su ubicación actuales; y
- los costos de venta.

En cuanto a la valoración de los inventarios de repuestos, herramientas, accesorios y otros por efecto de obsolescencia, defectos, o lento movimiento, se verán reducidos a su posible valor neto de realización.

Al cierre de cada período se realiza una evaluación del valor neto realizable de las existencias efectuando los ajustes en caso de estar sobrevaloradas, considerando el menor

Notas a los estados financieros (continuación)

valor entre el valor en libros versus el valor razonable menos costos incurridos en la venta.

El costo de ventas se determina por el método promedio ponderado.

2.8 Servicios y otros pagos anticipados.

Corresponden principalmente a: seguros pagados por anticipado, anticipo a proveedores y otros anticipos entregados a terceros para servicios o compra de bienes, los cuales se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Los seguros pagados por anticipado son amortizados mensualmente considerando el período para el cual generan beneficios económicos futuros.

2.9 Activos por impuestos corrientes.

Corresponden principalmente al crédito tributario por anticipo de impuesto a las ganancias, retenciones en la fuente efectuadas por sus clientes y crédito tributario (IVA); las cuales, se encuentran valorizados a su valor nominal y no cuentan con derivados implícitos significativos que generen la necesidad de presentarlos por separado.

Las pérdidas por deterioro de activos por impuestos corrientes a no recuperar son registradas como gasto en el Estado de Resultados Integral por Función, en base al análisis de recuperación o compensación de cada una de las cuentas por cobrar.

2.10 Propiedades, planta y equipo.

Se denomina propiedades, planta y equipo a todo bien tangible adquirido por la Compañía para el giro ordinario del negocio y que a criterio de la Administración de la Compañía cumpla con los requisitos necesarios para ser contabilizado como tal, el cual deberá ser controlado acorde con la normativa contable vigente.

Para que un bien sea catalogado como propiedades, planta y equipo debe cumplir los siguientes requisitos:

- que sean poseídos por la entidad para uso en la venta de los productos o para propósitos administrativos.
- se espera usar durante más de un periodo.
- que sea probable para la Compañía obtener futuros beneficios económicos derivados del bien.
- que el costo del activo pueda medirse con fiabilidad.
- que la compañía mantenga el control de los mismos.

El costo inicial de propiedades, planta y equipo representa el valor total de adquisición del activo, el cual incluye erogaciones que se incurrieron para dejarlo en condiciones para su utilización o puesta en marcha, así como, los costos posteriores generados por desmantelamiento, impacto ambiental, retiro y rehabilitación de la ubicación (si los hubiere).

Las propiedades, planta y equipo se contabilizan a su costo de compra menos la depreciación y deterioro, es decir, el modelo del Costo.

El costo de los elementos de propiedades, planta y equipo comprenden:

- a. su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos

Notas a los estados financieros (continuación)

indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

- b. todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar de la forma prevista por la gerencia.
- c. la estimación inicial de los costos posteriores de desmantelamiento y retiro del elemento, así como la rehabilitación del lugar sobre el que se asienta (si los hubiere), la obligación en que incurre una entidad cuando adquiere el elemento o como consecuencia de haber utilizado dicho elemento durante un determinado período, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal período.

Las erogaciones por mantenimiento y reparación se cargan a gastos a medida que se incurran, en forma posterior a la adquisición solo se capitalizarán aquellos desembolsos incurridos que aumenten su vida útil o su capacidad económica.

Los costos financieros se activan cuando se realicen inversiones significativas en activos fijos siempre y cuando cumplan con las características de activos aptos, estos se registraran hasta la puesta en funcionamiento normal de dicho bien y posteriormente son reconocidas como gasto del período donde se incurrieron.

Las pérdidas y ganancias por la venta de las propiedades, planta y equipo se calculan comparando los ingresos obtenidos con el valor en libros neto del activo, es decir, costo menos depreciación acumulada y deterioro; cuyo efecto se registrará en el Estado de Resultados Integral del período.

Los activos empiezan a depreciarse cuando estén disponibles para su uso y continuarán depreciándose hasta que sea dado de baja contablemente, incluso si durante dicho período el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados del período con base en el método de depreciación lineal sobre las vidas útiles de uso estimadas por la Administración de la Compañía para cada elemento de propiedades, planta y equipo.

La vida útil de los activos se revisa y ajusta (si es necesario) en cada cierre del período contable, de tal forma de mantener una vida útil de uso y valor residual acordes con el valor de los activos a esa fecha.

A criterio de la Administración de la Compañía, no existe evidencia que tenga que incurrir en costos posteriores por desmantelamiento, impacto ambiental o restauración de su ubicación actual significativos que deban ser reconocidos en los estados financieros adjuntos.

Anualmente se revisa el importe en libros de sus propiedades, planta y equipo, con el objetivo de determinar el importe recuperable de un activo y cuándo debe ser reconocido, o en su caso, revertirá, las pérdidas por deterioro del valor de acuerdo a lo establecido en la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos" (Ver nota 2.11).

2.11 Deterioro de valor de activos no financieros.

La Compañía evalúa periódicamente si existen indicadores que alguno de sus activos pudiese estar deteriorado de acuerdo con la NIC 36 "Deterioro del Valor de los Activos".

Si existen tales indicadores se realiza una estimación del monto recuperable del activo. El monto recuperable de un activo es el mayor valor entre el valor justo de un activo o unidad generadora de efectivo menos los costos de venta y su valor en uso, y es determinado para un activo individual a menos que el activo no genere entradas de efectivo que son claramente independientes de otros activos o grupos de activos.

Notas a los estados financieros (continuación)

Cuando el valor en libros de un activo excede su monto recuperable, el activo es considerado deteriorado y es disminuido hasta alcanzar su monto recuperable. Al evaluar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados usando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las evaluaciones actuales de mercado, del valor tiempo del dinero y los riesgos específicos al activo. Para determinar el valor justo menos costos de venta, se usa un modelo de valuación apropiado. Estos cálculos son corroborados por múltiplos de valuación, u otros indicadores de valor justo disponibles.

Las pérdidas por deterioro de valor de activo no financiero son reconocidas con cargo a resultados en las categorías de gastos asociados a la función del activo deteriorado, excepto por propiedades anteriormente reevaluadas donde el efecto a favor fue registrado en el patrimonio. En este caso el deterioro también es reconocido con cargo a patrimonio hasta el monto de cualquier reevaluación anterior.

Para activos, excluyendo los de valor inmaterial, se realiza una evaluación anual respecto de si existen indicadores que la pérdida por deterioro reconocida anteriormente podría ya no existir o podría haber disminuido. Si existe tal indicador, la Compañía estima el monto nuevo recuperable.

Una pérdida por deterioro anteriormente reconocida es reversada solamente si ha habido un cambio en las estimaciones usadas para determinar el monto recuperable del activo desde la última vez que se reconoció una pérdida por deterioro.

Si ese es el caso, el valor en libros del activo es aumentado hasta alcanzar su monto recuperable. Este monto aumentado no puede exceder el valor en libros que habría sido determinado, neto de depreciación, si no se hubiese reconocido una pérdida por deterioro del activo en años anteriores.

Tal reverso es reconocido con abono a resultados a menos que un activo sea registrado al monto reevaluado, caso en el cual el reverso es tratado como un aumento de reevaluación.

2.12 Costos por intereses.

Los costos por intereses incurridos para la construcción o adquisición de cualquier activo apto se capitalizan durante el período de tiempo que es necesario para completar y preparar el activo para el uso que se pretende. Los costos por intereses generados posteriormente al reconocimiento inicial del activo son contabilizados como "gastos financieros" en el período que se devengan.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no ha efectuado operaciones que hayan generado la necesidad de capitalizar costos financieros como parte del costo de adquisición de sus propiedades, propiedades, planta y equipo. Sin embargo, de existir compras de activos con financiamiento, es política de la Compañía incluir los costos por intereses como parte del costo de adquisición de aquellos activos considerados como aptos desde la fecha de inicio del financiamiento hasta que se encuentren disponibles para su uso o venta.

El costo de un elemento de propiedades, planta y equipo es el precio equivalente al efectivo en la fecha de reconocimiento. Si el pago se aplaza más allá de los términos normales de crédito, la diferencia entre el precio equivalente al efectivo y el total de los pagos se reconocerá como intereses a lo largo del periodo del crédito a menos que tales intereses se capitalicen de acuerdo con la NIC 23 "Costos por Préstamos".

2.13 Cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar.

Las cuentas por pagar comerciales incluyen aquellas obligaciones de pago con proveedores locales y del exterior, así como a relacionadas por compra de bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio.

Notas a los estados financieros (continuación)

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar corrientes se reconocen a su valor nominal, ya que su plazo medio de pago es reducido y no existe diferencia material con su valor razonable.

Las otras cuentas por pagar corresponden principalmente a cuentas por pagar propias del giro del negocio, tales como: anticipos de clientes, obligaciones patronales y tributarias son reconocidas inicial y posteriormente a su valor nominal.

2.14 Préstamos y otros pasivos financieros.

Los préstamos y otros pasivos financieros corresponden a las obligaciones con relacionadas, las cuales se reconocen inicialmente al valor razonable de la transacción y posteriormente se valoran a su costo amortizado y cualquier diferencia entre los fondos obtenidos (netos de los costos necesarios para su obtención) y el valor de reembolso, se reconoce en el Estado de Resultados Integrales durante el período de vigencia de la deuda de acuerdo con el método de la tasa de interés efectiva.

De igual manera corresponden a pasivos financieros no derivados con pagos fijos o determinables que no son cotizados en un mercado activo.

Estos pasivos financieros son presentados en el Estado de Situación Financiera Clasificado como corrientes o no corrientes considerando las fechas de vencimiento de sus pagos, es decir, cuando sea inferior a 12 meses (corriente) y mayores a 12 meses (no corriente).

2.15 Baja de activos y pasivos financieros.

- **Activos financieros:**

Un activo financiero (o, cuando sea aplicable una parte de un activo financiero o una parte de un grupo de activos financieros similares) es dado de baja cuando:

- a. Los derechos de recibir flujos de efectivo del activo han terminado; o
- b. La Compañía ha transferido sus derechos a recibir flujos de efectivo del activo o ha asumido una obligación de pagar la totalidad de los flujos de efectivo recibidos inmediatamente a una tercera parte bajo un acuerdo de traspaso; y
- c. La Compañía ha transferido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo o, de no haber transferido ni retenido sustancialmente todos los riesgos y beneficios del activo, si ha transferido su control.

- **Pasivos financieros:**

Un pasivo financiero es dado de baja cuando la obligación de pago se termina, se cancela o vence. Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro del mismo prestatario en condiciones significativamente diferentes, o las condiciones son modificadas en forma importante, dicho reemplazo o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, reconociéndose la diferencia entre ambos en los resultados del período.

2.16 Provisiones.

La Compañía considera que las provisiones se reconocen cuando:

- La Compañía tiene una obligación presente, ya sea legal o implícita, como resultado de sucesos pasados;

Notas a los estados financieros (continuación)

- Es probable que vaya a ser necesaria una salida de recursos para liquidar la obligación;
- El importe se ha estimado de forma fiable.

Las provisiones son evaluadas periódicamente y se cuantifican teniendo en consideración la mejor información disponible a la fecha de cada cierre de los estados financieros.

A continuación se detallan las provisiones realizadas por la Compañía al 31 de diciembre de 2017 y 2016:

- Honorarios por pagar a terceros y relacionados.
- Beneficios a empleados corrientes y no corrientes.

Cuando exista un número de obligaciones similares, la probabilidad de que sea necesaria una salida de flujo para la liquidación, se determina considerando el tipo de obligaciones como un todo. Se reconoce una provisión incluso si la probabilidad de que un flujo de salida con respecto a cualquier partida incluida en la misma clase de obligaciones puede ser pequeña.

Las provisiones se valoran por el valor actual de los desembolsos que se espera que sean necesarios para liquidar la obligación usando una tasa antes de impuestos que refleje las evaluaciones del mercado actual del valor temporal del dinero y los riesgos específicos de la obligación. El incremento en la provisión con motivo del paso del tiempo se reconoce como un gasto por intereses.

2.17 Beneficios a los empleados.

Los planes de beneficios a empleados post empleo como la jubilación patronal y desahucio, son reconocidos aplicando el método de la unidad de crédito proyectada para determinar el valor presente, para lo cual, se consideran ciertos parámetros en sus estimaciones como: permanencia futura, tasas de mortalidad e incrementos salariales futuros determinados sobre la base de cálculos actuariales.

Las tasas de descuento se determinan por referencia a curvas de tasas de interés de mercado, definidas por el perito actuario y aprobadas por la Administración de la Compañía. Los cambios en dichas provisiones se reconocen en el Estado de Resultados en el período en que ocurren.

Al final de cada período, la Compañía revela las suposiciones actuariales utilizadas por su perito actuario, adicionando al 31 de diciembre de 2016 el análisis de sensibilidad relacionado con la forma en que la obligación por beneficios definidos habría sido afectada por los cambios en la suposición actuarial relevante que era razonablemente posible en esa fecha.

El costo del servicio presente o pasados, costo financiero, ganancias y pérdidas actuariales en el momento de la liquidación del pasivo son reconocidas en el Estado de Resultados Integral por Función como un gasto del período que se generan, así mismo, se encuentran reveladas y presentadas en forma separada en su respectiva notas a los estados financieros.

Las nuevas mediciones del pasivo (activo) por beneficios definidos neto por concepto de ganancias y pérdidas actuariales no liquidadas, rendimientos de los activos del plan y los cambios en el techo del activo para cada plan de beneficios definidos son reconocidos y presentados como "Partidas que no se reclasificarán al resultado del periodo" en Otros Resultados Integrales.

La Compañía aplica este tratamiento contable de forma no retroactiva a partir del 01 de enero de 2013 en función a lo establecido en NIC 19.

Notas a los estados financieros (continuación)

Los importes de beneficios a empleados a largo plazo y post empleo son estimados por un perito independiente, inscrito y calificados en la Superintendencia de Compañías.

2.18 Impuesto a las ganancias e impuestos diferidos.

El gasto por impuesto a las ganancias del período comprende al impuesto a las ganancias corrientes y al efecto de los impuestos diferidos, las tasas de impuesto a las ganancias para los años 2017 y 2016 ascienden al 22%.

El gasto por impuesto a las ganancias corrientes se determina sobre la base imponible y se calcula de acuerdo con las disposiciones legales y tributarias vigentes para cada período contable.

Los activos y pasivos por impuestos diferidos, para el ejercicio actual son medidos al monto que se estima recuperar o pagar a las autoridades tributarias. Las tasas impositivas y regulaciones fiscales empleadas en el cálculo de dichos importes son las que están vigentes a la fecha de cierre de cada ejercicio siendo de un 22% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales impositivas o deducibles que existen entre la base tributaria de los activos y pasivos con su base financiera.

Los gastos financieros corresponden a las erogaciones derivadas del costo del financiamiento obtenido por la Compañía.

2.19 Capital social.

El capital social está constituido por participaciones comunes autorizadas, suscritas y en circulación nominal, se clasifican como parte del patrimonio neto.

2.20 Ingresos de actividades ordinarias.

Los ingresos por actividades ordinarias incluyen la planificación y construcción a través del desarrollo de la actividad inmobiliaria, diseño, promoción, ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda en el curso ordinario de las actividades de la Compañía.

Los ingresos por actividades ordinarias se presentan netos de devoluciones, rebajas y descuentos, siempre y cuando cumplan todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- b. sea probable que la entidad reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- c. el grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad; y
- d. los costos incurridos en la transacción y los costos hasta completarla puedan ser medidos con fiabilidad.

No se considera que sea posible valorar el importe de los ingresos con fiabilidad hasta que no se han resuelto todas las contingencias relacionadas con la venta.

2.21 Segmentos operacionales.

Los segmentos operacionales están definidos como los componentes de una Compañía sobre la cual la información de los estados financieros está disponible y es evaluada permanentemente por el órgano principal de Administración, quien toma las decisiones sobre la asignación de los recursos y evaluación del desempeño. La Compañía opera con un segmento único y no amerita su revelación por separado.

Notas a los estados financieros (continuación)

2.22 Medio ambiente.

La actividad de la Compañía no se encuentra dentro de las que pudieren afectar el medio ambiente, por lo tanto, a la fecha de cierre de los presentes estados financieros no tiene comprometidos recursos ni se han efectuado pagos derivados de incumplimiento de ordenanzas municipales u otros organismos fiscalizadores.

2.23 Estado de Flujo de Efectivo.

Bajo flujos originados por actividades de la operación, se incluyen todos aquellos flujos de efectivo relacionados con el giro del negocio, incluyendo además los intereses pagados, los ingresos financieros y en general, todos aquellos flujos que no están definidos como de inversión o financiamiento. Es necesario mencionar que el concepto operacional utilizado en este estado, es más amplio que el considerado en el Estado de Resultados Integral.

2.24 Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2017, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2016.

3. POLÍTICA DE GESTIÓN DE RIESGOS.

La estrategia de Gestión del Riesgo está orientada a resguardar los principios de estabilidad y sustentabilidad de la Compañía, eliminando o mitigando las variables de incertidumbre que la afectan o puedan afectar.

Gestionar integralmente los riesgos supone identificar, medir, analizar y controlar los distintos riesgos incurridos por la Compañía, así como estimar el impacto en la posición financiera de la misma, su seguimiento y control en el tiempo. En este proceso intervienen tanto la alta gerencia de la Compañía como las áreas financiera y de operaciones.

La Gerencia General y Gerencia Administrativa y Financiera de la Compañía son las responsables de monitorear periódicamente los factores de riesgos más relevantes de INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA., en base a una metodología de evaluación continúa.

3.1 Riesgo financiero.

- Riesgo de liquidez.

El riesgo de liquidez de INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA, es administrado mediante una adecuada gestión de los activos y pasivos, optimizando de esta forma los excedentes de caja y de esta manera asegurar el cumplimiento de los compromisos de deudas al momento de su vencimiento.

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA, realiza periódicamente forecasts mensuales de gastos, activos fijos, órdenes y ventas y el análisis comparativo de los mismos y reportación mensual a través del sistema financiero del grupo, divididos mensualmente y trimestralmente.

- Riesgo de inflación.

El riesgo de inflación proviene del proceso de la elevación continuada de los precios con un descenso discontinuado del valor del dinero. El dinero pierde valor cuando con él no se puede comprar la misma cantidad de inventarios que anteriormente se compraba.

Notas a los estados financieros (continuación)

3.2 Riesgos propios y específicos.

- Riesgo crediticio.

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte no pueda cumplir con sus obligaciones en relación con un instrumento financiero o contrato de venta, generando una pérdida financiera. La Compañía está expuesta a un riesgo de crédito por sus actividades operativas.

El riesgo de crédito surge del efectivo y equivalentes de efectivo, depósitos en bancos e instituciones financieras, así como la exposición al crédito de clientes, que incluyen a los saldos pendientes de las cuentas por cobrar y a las transacciones comprometidas.

Los principales activos financieros de INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA, son los saldos de caja, deudores comerciales y otras cuentas por cobrar, que representan la exposición máxima de la Compañía al riesgo de crédito en relación con los activos financieros.

El riesgo del crédito de la Compañía es atribuible principalmente a sus deudas comerciales.

3.3 Riesgos sistemático o de mercado.

- Riesgo de tipo de cambio.

La Compañía no asume riesgos por fluctuaciones en los tipos de cambio en virtud de que todas las negociaciones son realizadas en dólares de los Estados Unidos de América.

3.4 Riesgo de tasa de interés.

El principal objetivo en la gestión de riesgo de la tasa de interés es obtener un equilibrio a la estructura de financiamiento, la cual, permite a INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA, minimizar el costo de la deuda con una volatilidad reducida en el estado de resultados. Este descenso en las tasas de interés se debe a una política de gobierno, que mediante decretos presidenciales organizó el manejo y la fijación de las tasas.

4. ESTIMACIONES Y JUICIOS O CRITERIOS CRÍTICOS DE LA ADMINISTRACIÓN.

Las estimaciones y criterios usados son continuamente evaluados y se basan en la experiencia histórica y otros factores, incluyendo la expectativa de ocurrencia de eventos futuros que se consideran razonables de acuerdo a las circunstancias.

La Compañía efectúa estimaciones y supuestos respecto del futuro. Las estimaciones contables resultantes, por definición, muy pocas veces serán iguales a los resultados reales. Las estimaciones y supuestos efectuados por la Administración se presentan a continuación:

4.1 Vidas útiles y de deterioro de activos.

La Administración es quien determina las vidas útiles estimadas ya sea considerando los criterios técnicos de funcionarios externos o internos de la Compañía, tomando en estos casos como referencias las vidas útiles definidas en las políticas corporativas.

Adicionalmente, de acuerdo a lo dispuesto por la NIC 36, la Compañía evalúa al cierre de cada ejercicio o antes, si existe algún indicio de deterioro, el valor recuperable de los activos

Notas a los estados financieros (continuación)

de largo plazo, para comprobar si hay pérdida de deterioro en el valor de los activos.

4.2 Litigios y otras contingencias.

La Compañía ha utilizado estimaciones para valorar y registrar algunos de los activos, pasivos, ingresos, gastos y compromisos. Básicamente estas estimaciones se refieren a:

- la valuación de posibles pérdidas por deterioro de determinados activos.
- la vida útil de los activos materiales.
- los criterios empleados en la valoración de determinados activos.
- la necesidad de constituir provisiones y, en el caso de ser requeridas, el valor de las mismas.
- la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos.
- valor actuarial de indemnizaciones por años de servicio.

La determinación de estas estimaciones 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 periodo, incluyendo la opinión de expertos independientes tales como asesores legales y consultores.

En cualquier caso, es posible que acontecimientos que puedan tener lugar en el futuro obliguen a modificarlas en los próximos ejercicios, lo que se realizaría de forma prospectiva.

Notas a los estados financieros (continuación)

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Bancos	248,309	190
	248,309	190

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Andrés Barrionuevo	135,323	
Anita Vivanco		215,005
Diana Fernández	75,114	
Carlyna orbe	153	
	210,590	215,005

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inmourbicasa	722,826	233,817
Inmoavanza	556,846	515,551
Ambar	362,297	403,434
Prometal	232,282	103,019
Servimaq	9,152	-
Beninsacom	-	7,493
	1,883,403	1,263,314

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Clientes diferidos (1)	3,901,069	1,221,855
Fideicomiso (clientes)	2,756	4,289
Cuentas por cobrar transitorias	96	-
	3,903,921	1,226,144

- (1) Corresponde al reconocimiento del ingreso de las unidades inmobiliarias vendidas en su totalidad al cierre del año y que se encuentran en el proceso de escrituración.

Notas a los estados financieros (continuación)

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Inventarios terminados	3,283,541	6,884,901
Costos directos	1,173,188	12,106,110
Costo indirectos	2,172	3,460,798
Costo terreno	-	1,297,158
Transferencia de costos	-	(15,689,007)
	4,458,901	8,059,960

10. SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo Proveedores	4,692	552,898
	4,692	552,898

11. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo de impuesto a la renta	74,891	87,881
Crédito tributario a favor de la empresa (I.R)	4,298	5,784
	79,189	93,665

12. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	23,584	
Lombeida Iván		22,910
Dávila Plaza Fausto Ramiro	9,408	9,408
Suaste Carlos		3,650
Tenelanda Manuel		3,101
Jami Néstor		2,049
Vejar Romero Silvana Michelle	2,694	2,694
Generali		7,461
Unifer		3,191
Seguros Unidos S. A.	1,866	
Servimaq		7,184

Notas a los estados financieros (continuación)

Comercial Dávila Alarcón Cía. Ltda.	683	
Aerostarsabco Servicios Complementarios de Alimentación SA	313	
Moreno Agurto Julio Antonio	292	
Machado Cevallos Jorge Enrique	178	
Otros proveedores menores		8,111
Oscar Moya	454	5,514
	39,472	75,273

13. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Banco Internacional	2,469,569	3,165,087
Sobregiro Banco Pichincha	-	9,888
	2,469,569	3,174,975

14. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo de clientes	2,533,448	1,991,429
Anticipo de clientes fideicomiso	1,295,904	1,568,004
	3,829,352	3,559,433

15. ANTICIPO RECIBIDOS.

Corresponde a garantías entregadas por parte de los contratistas. Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Ingelcost Tb052	19,751	19,751
Gypcons	5,250	14,650
Huera Freddy	4,377	4,377
Amaguana	2,941	2,941
Huera	2,034	2,034
Orozco	1,969	1,969
Orozco	1,798	1,798
Echesi	1,201	1,201
Hidromatek	1,089	1,089
Amaguna Vicente	1,080	1,080
Otras garantías	7,598	30,017
	49,088	80,907

Notas a los estados financieros (continuación)

16. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Con la administración tributaria	148,257	60,000
Impuesto a la renta por pagar del ejercicio	74,919	93,077
Con el IESS	1,069	6,834
Por beneficios de ley a empleados	465	1,467
	224,710	161,378

17. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
José Luis Calderón	595,633	595,633
Calmediav	657,752	657,925
Barcev	139,740	475,001
Prolipa	37,043	-
Servimaq	-	8,883
Edgar Barrionuevo	-	1,639
	1,430,168	1,739,081

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros	14,520	-
Otras	2,975	-
Municipio del Distrito Metropolitano de Quito	2,276	-
Mónica Espinosa	1,354	-
Servicios básicos	96	93
Desistimientos contratos	-	48,450
	21,221	48,543

19. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Andrés Barrionuevo	34,478	58,285
	34,478	58,285

Notas a los estados financieros (continuación)

20. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
José Luis Calderón	482,978	482,978
Christian Calderón	115,000	115,000
Patricio Calderón	103,000	103,000
Miguel Calderón	45,000	45,000
	745,978	745,978

21. ANTICIPO DE CLIENTES NO CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Anticipo de clientes	1,065,000	1,065,000
	1,065,000	1,065,000

22. IMPUESTO A LAS GANANCIAS.

De acuerdo con disposiciones legales, la autoridad tributaria tiene la facultad de revisar las declaraciones del impuesto a la renta de la Compañía, dentro del plazo de hasta tres años posteriores contados a partir de la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta, siempre y cuando haya cumplido oportunamente con las obligaciones tributarias.

Determinación y pago del impuesto a la renta

El impuesto a la renta de la Compañía se determina sobre una base anual con cierre al 31 de diciembre de cada período fiscal, aplicando a las utilidades tributables a la tasa del impuesto a la renta.

Las sociedades que transfieran por lo menos el 5% de su capital accionario a favor de al menos el 20% de sus trabajadores, pueden diferir el pago del impuesto a la renta y de su anticipo por el período de cinco años, con el correspondiente pago de intereses.

Tasas del impuesto a la renta

La tasa del impuesto a la renta a partir del año 2013 es del 22%; hasta el período 2017; a partir del período 2018, mediante la Ley Orgánica para la Reactivación de la Economía, Fortalecimiento de la Dolarización y Modernización de la Gestión Financiera, Art. 1 numerales 7 y 9; emitida en el segundo suplemento del Registro Oficial nº 150 del viernes 29 de diciembre de 2017; las nuevas tarifas del impuesto a la renta son como sigue:

Notas a los estados financieros (continuación)

Tipo de empresas	Tarifa
Micro empresas, pequeñas empresas y exportadores habituales	22%
Empresas medianas, grandes, sucursales de compañías extranjeras	25%
Sucursales de compañías extranjeras con capital superior al 50% en paraísos fiscales	28%
Sucursales de compañías extranjeras con capital inferior al 50% en paraísos fiscales	25% + proporcional del 3% en función del porcentaje de capital en paraísos fiscales
Quienes incumplan con la obligación de informar sobre la participación de los accionistas, socios, partícipes, et.	28%

En caso de que la Compañía reinvierta sus utilidades en el país en los términos y condiciones que establece la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, podría obtener una reducción en la tasa del impuesto a la renta de 10 puntos porcentuales sobre el monto reinvertido, siempre y cuando efectúen el correspondiente aumento de capital hasta el 31 de diciembre del siguiente año.

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 del activo total (menos ciertos componentes), patrimonio total, ingresos gravables y costos y gastos deducibles.

Adicionalmente, se excluirán de la determinación del anticipo del impuesto a la renta los gastos incrementales por generación de nuevo empleo o mejora de masa salarial, y en general aquellas inversiones y gastos efectivamente realizados, relacionados con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones para las nuevas inversiones.

Dividendos en efectivo

Constituyen ingresos exentos del impuesto a la renta los dividendos pagados a sociedades locales y a sociedades del exterior que no estén domiciliadas en paraísos fiscales. Los dividendos que se distribuyan a favor de personas naturales residentes en el Ecuador o a sociedades domiciliadas en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición, están sujetos a una retención en la fuente adicional del impuesto a la renta.

Pérdidas fiscales amortizables

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, la Compañía no mantiene pérdidas fiscales amortizables en ejercicios futuros.

Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

El impuesto a la salida de divisas, grava a lo siguiente:

- La transferencia o traslado de divisas al exterior.
- Los pagos efectuados desde el exterior, inclusive aquellos realizados con recursos financieros en el exterior de la persona natural o la sociedad o de terceros.
- Las importaciones pendientes de pago registradas por más de doce (12) meses.
- Las exportaciones de bienes y servicios generados en el Ecuador, efectuadas por personas naturales o sociedades domiciliadas en el Ecuador, cuando las divisas correspondientes a los pagos por concepto de dichas exportaciones no ingresen al Ecuador.

Notas a los estados financieros (continuación)

A partir del 24 de noviembre de 2011, el Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) se incrementó del 2% al 5%.

Están exentos del Impuesto a la Salida de Divisas (ISD):

- Transferencias de dinero de hasta 1,000 que no incluyen pagos por consumos de tarjetas de crédito.
- Pagos realizados al exterior por amortización de capital e intereses de créditos otorgados por instituciones financieras internacionales, con un plazo mayor a un año, destinados al financiamiento de inversiones previstas en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones y que devenguen intereses a las tasas referenciales.
- Pagos realizados al exterior por parte de administradores y operadores de las Zonas Especiales de Desarrollo Económico (ZEDE).
- Pagos realizados al exterior por concepto de dividendos distribuidos por sociedades nacionales o extranjeras domiciliadas en el Ecuador, después del pago del impuesto a la renta, a favor de otras sociedades extranjeras o de personas naturales no residentes en el Ecuador, siempre y cuando no estén domiciliados en paraísos fiscales o jurisdicciones de menor imposición.

El Impuesto a la Salida de Divisas (ISD) podrá ser utilizado como crédito tributario para la determinación del impuesto a la renta hasta por 5 años, siempre que haya sido originado en la importación de materias primas, insumos y bienes de capital con la finalidad de que sean incorporados en procesos productivos y que consten en el listado emitido por el Comité de Política Tributaria.

Reformas tributarias.

En el Suplemento al Registro Oficial No. 847 del 10 de diciembre de 2012, se expidió la Ley Orgánica de Redistribución de los Ingresos para el Gasto Social, mediante la cual se reformó la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno (LORTI) y la Ley Reformatoria para la Equidad Tributaria, los principales cambios son los siguientes:

- Impuesto a la Salida de Divisas (ISD)

Los pagos por Impuesto a la Salida de Divisas (ISD), susceptibles de ser considerados como crédito tributario para el pago del impuesto a la renta que no hayan sido utilizados en el ejercicio fiscal en que se generaron o respecto de los cuatro ejercicios fiscales posteriores, podrán ser objeto de devolución por parte del Servicio de Rentas Internas (SRI).

- Impuesto a los Activos en el Exterior

Se considera hecho generador de este impuesto:

- La tenencia a cualquier título de fondos disponibles en entidades domiciliadas fuera del territorio nacional, sea de manera directa o a través de subsidiarias afiliadas u oficinas en el exterior del sujeto pasivo; y,
- Las inversiones en el exterior de entidades reguladas por el Consejo Nacional de Valores.

Se incrementa la tarifa del impuesto del 0.084% al 0.25% mensual. Cuando la captación de fondos o las inversiones que se mantengan o realicen a través de subsidiarias ubicadas en paraísos fiscales o regímenes fiscales preferentes o a través de afiliadas u oficinas en el exterior, la tarifa será del 0.35%.

Notas a los estados financieros (continuación)

La conciliación del impuesto a las ganancias calculada de acuerdo a la tasa impositiva legal y el impuesto a las ganancias afectado a operaciones, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Resultado antes de impuesto a las ganancias	252,565	405,845
(Menos) Ingresos exentos		
(Más) Gastos no deducibles	<u>87,975</u>	<u>17,232</u>
Resultado gravable	340,540	423,077
Tasa de impuesto a las ganancias del período	<u>22</u>	<u>22</u>
Impuesto a las ganancias causado	74,919	93,077
Anticipo del impuesto a las ganancias	<u>74,891</u>	<u>87,881</u>
Impuesto a las ganancias del período	74,891	87,881
Crédito tributario años anteriores	(292)	296
Exoneración y crédito tributario ley especial	<u>(4,006)</u>	<u>(5,784)</u>
Saldo por cobrar (1)	<u>(4,270)</u>	<u>(292)</u>

(1) Los movimientos del impuesto a la renta, fueron como sigue:

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Saldo inicial	(292)	296
Provisión del período	74,919	93,077
Exoneración y crédito tributario ley especial	(4,006)	(5,784)
Anticipo de impuesto a las ganancias	<u>(74,891)</u>	<u>(87,881)</u>
Saldo final	<u>(4,270)</u>	<u>(292)</u>

23. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016 está constituido por 5000 participaciones, a valor nominal de 1 dólar cada una.

24. RESERVAS.

Reserva legal.

La Ley de Compañías del Ecuador requiere que por lo menos el 5% de la utilidad líquida anual sea apropiada como reserva legal, hasta que ésta alcance como mínimo el 20% del capital suscrito y pagado. Esta reserva no puede ser distribuida a los accionistas, excepto en caso de liquidación de la Compañía, pero puede ser utilizada para absorber pérdidas futuras o para aumentar el capital.

Notas a los estados financieros (continuación)

25. RESULTADOS ACUMULADOS.

Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2017 y 2016, el saldo de los resultados de ejercicios anteriores está a disposición de los socios y puede ser utilizado para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como re liquidación de impuestos, etc.

Resultados por primera adopción a las NIIF.

Los ajustes provenientes de la adopción por primera vez de las Normas Internacionales de Información financiera "NIIF" se registraron en el patrimonio en la cuenta Resultados acumulados, subcuenta "Resultados acumulados provenientes de la adopción por primera vez de las "NIIF.

26. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Proyecto Tenis Boulevard	4,926,639	5,659,674
	4,926,639	5,659,674

27. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Directos de construcción	2,968,515	3,408,835
Indirectos de construcción	795,654	1,109,066
	3,764,169	4,517,901

28. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Honorarios, comisiones y dietas a personas naturales	147,091	69,269
Impuestos, contribuciones y otros	84,233	30,234
Administración de fideicomiso	10,584	5,300
Gasto de condominio	20,796	14,614
Sueldos, salarios y demás remuneraciones	6,748	46,500
Seguros y reaseguros (primas y cesiones)	4,715	9,222
Agua, energía, luz, y telecomunicaciones	2,728	4,961
Aportes a la seguridad social (incluido fondo de reserva)	1,382	9,523
Mantenimiento y reparaciones	-	3,552
Arrendamiento operativo	-	3,090
Transporte	-	1,034
Otros gastos	108,550	35,736
	386,827	233,035

Notas a los estados financieros (continuación)

29. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Promoción y publicidad	158,081	720
Gasto de obra post venta	41,843	206,637
Comisiones	30,004	-
	229,928	207,357

30. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Intereses	293,314	295,543
Comisiones	429	1,494
	293,743	297,037

31. CATEGORÍAS DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS.

A continuación se presentan los saldos libros de cada categoría de instrumentos financieros al cierre de cada ejercicio contable:

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Activos financieros medido al valor razonable:								
Efectivo y equivalentes al efectivo	248,309	248,309	-	-	190	190	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionadas	210,590	210,590	-	-	215,005	215,005	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionadas	1,883,403	1,883,403	-	-	1,263,314	1,263,314	-	-
Otras cuentas por cobrar	3,903,921	3,903,921	-	-	1,226,144	1,226,144	-	-
Servicios y otros pagos anticipados	4,692	4,692	-	-	552,898	552,898	-	-
Total activos financieros	6,250,915	6,250,915	-	-	3,257,551	3,257,551	-	-

Notas a los estados financieros (continuación)

	Diciembre 31, 2017				Diciembre 31, 2016			
	Corriente		No corriente		Corriente		No corriente	
	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable	Valor libros	Valor razonable
Pasivos financieros medidos al valor razonable:								
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar	39,472	39,472	34,478	34,478	75,273	75,273	58,285	58,285
Obligaciones con instituciones financieras	2,469,569	2,469,569	-	-	3,174,975	3,174,975	-	-
Anticipos de clientes	3,829,352	3,829,352	1,065,000	1,065,000	3,559,433	3,559,433	1,065,000	1,065,000
Anticipos recibidos	49,088	49,088	-	-	80,907	80,907	-	-
Otras obligaciones corrientes	224,710	224,710	-	-	161,378	161,378	-	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	1,430,168	1,430,168	745,978	745,978	1,739,081	1,739,081	745,978	745,978
Otros pasivos corrientes	21,222	21,222	-	-	48,543	48,543	-	-
Total pasivos financieros	8,063,581	8,063,581	1,845,456	1,845,456	8,839,590	8,839,590	1,869,263	1,869,263
Instrumentos financieros, netos	(1,812,666)	(1,812,666)	(1,845,456)	(1,845,456)	(5,582,039)	(5,582,039)	(1,869,263)	(1,869,263)

32. SALDOS Y TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS.

Un resumen de los saldos de cuentas por cobrar y pagar a relacionadas, fue como sigue:

		Relación	Transacción	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Cuentas por cobrar clientes</u>					
<u>relacionados:</u>					
Relacionada A	(Nota 7)				
Inmourbicasa		Cliente	Comercial	722,826	233,817
Inmoavanza		Cliente	Comercial	556,846	515,551
Ambar		Cliente	Comercial	362,297	403,434
Prometal		Cliente	Comercial	232,282	103,019
Servimaq		Cliente	Comercial	9,152	-
Beninsacom		Cliente	Comercial	-	7,493
				1,883,403	1,263,314
<u>Cuentas por pagar proveedores</u>					
<u>relacionados:</u>					
Relacionada A	(Nota 17,20)				
José Luis Calderón		Proveedor	Comercial	595,633	595,633
Calmediav		Proveedor	Comercial	657,752	657,925
Barcev		Proveedor	Comercial	139,740	475,001
Prolipa		Proveedor	Comercial	37,043	-
Servimaq		Proveedor	Comercial	-	8,883
Edgar Barrionuevo		Proveedor	Comercial	-	1,639
José Luis Calderón		Proveedor	Comercial	482,978	482,978
Christian Calderón		Proveedor	Comercial	115,000	115,000
Patricio Calderón		Proveedor	Comercial	103,000	103,000
Miguel Calderón		Proveedor	Comercial	45,000	45,000
				2,176,146	2,485,059

Notas a los estados financieros (continuación)

Las transacciones más significativas con partes relacionadas, fueron como sigue:

	Relación	Transacción	Años terminados en,	
			Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
<u>Compras:</u>				
Inmourbicasa	Proveedor	Comercial	569,000	-
				-
			569,000	
<u>Ventas:</u>				
			-	-
				-

Remuneraciones al personal clave de la gerencia.

	Diciembre 31, 2017	Diciembre 31, 2016
Sueldos y salarios	8,129	56,023
	8,129	56,023

Valor razonable de los instrumentos financieros.

La Administración de la Compañía considera que los importes en libros de los activos y pasivos financieros reconocidos al costo amortizado en los estados financieros, se aproximan a su valor razonable.

33. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2017 y 2016, de acuerdo a los asesores legales, la Compañía no mantiene demandas en contra no resueltas que requieran ser reveladas ni tampoco se han determinado cuantías por posibles obligaciones que se requieran registrar en los estados financieros.

34. SANCIONES.

- **De la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros.-**

No se han aplicado sanciones a INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA a sus Directores o Administradores emitidas por parte de la Superintendencia de Compañías, Valores y Seguros, durante el ejercicio terminado el 31 de diciembre de 2017 y 2016.

- **De otras autoridades administrativas.-**

No se han aplicado sanciones significativas a INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA a sus Directores o Administradores, emitidas por parte de otras autoridades administrativas al 31 de diciembre de 2017 y 2016.

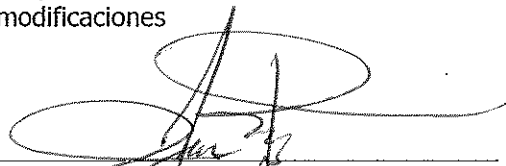
Notas a los estados financieros (continuación)

35. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

Con posterioridad al 31 de diciembre de 2017 y hasta la fecha de emisión de estos estados financieros, 23 de febrero de 2018 no se tiene conocimiento de hechos de carácter financiero o de otra índole, que afecten en forma significativa los saldos o interpretación de los mismos.

36. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2017 han sido aprobados por la Administración con 23 de febrero de 2018 y serán presentados a los socios para su aprobación. En la opinión de la Administración, los estados financieros serán aprobados por la Junta de Socios sin modificaciones



Arq. Edgar Barrionuevo
Gerente General

Ing. Patricio Rodríguez
Contador General