INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA
ESTADOS DE SITUACIÓN FINANCIERA CLASIFICADOS
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Activos			
Activos corrientes			
Efectivo	5	11,099	26,154
Documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	6	157,146	141,470
Documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	7	2,136,406	2,099,310
Otras cuentas por cobrar	8	1,768,764	2,522,036
Inventarios	9	3,372,769	3,478,372
Servicios y otros pagos anticipados		1,561	20,525
Activos por impuestos corrientes	10	45,762	70,113
Total activos corrientes		**7,943,507**	**8,357,980**
Total activos		**7,943,507**	**8,357,980**
Pasivos:			
Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar	11	52,942	49,143
Obligaciones con instituciones financieras	12	1,067,221	1,317,930
Anticipos de clientes	13	2,356,097	2,844,427
Anticipos recibidos	14	16,084	16,084
Otras obligaciones corrientes	15	65,559	61,138
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	16	844,491	822,839
Otros pasivos corrientes	18	31,582	13,468
Total pasivos corrientes		**4,433,976**	**5,125,029**
Otros Pasivos corrientes			
Cuentas y documentos por pagar		1,935	34,401
Cuentas por pagar diversas relacionadas corrientes	19	2,456,762	2,406,611
Total otros pasivos corrientes		**2,458,697**	**2,441,012**
Total pasivos		**6,892,673**	**7,566,041**
Suman y pasan...		*6,892,673*	*7,566,041*

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 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Suman y vienen...		*6,892,673*	7,566,041
Patrimonio neto			
Capital suscrito o asignado	20	5,000	5,000
Reservas	21	2,500	2,500
Ganancias acumuladas	22	784,439	872,469
Resultado del ejercicio		(191,105)	(88,030)
Total patrimonio		**600,834**	**791,939**
Total pasivos y patrimonio		**7,493,507**	**8,357,980**

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 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por los años terminados en,	Notas	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Ingresos de actividades ordinarias	23	145,132	1,281,446
Costo de ventas y producción	24	(105,603)	(1,004,552)
Resultado bruto		**39,529**	**276,894**
Otros ingresos			-
Gastos:			
Gastos administrativos	25	(83,929)	(160,081)
Gastos de venta	26	(14,800)	(46,406)
Gastos financieros	27	(131,905)	(158,437)
Resultados en operaciones antes de impuesto a la renta		**(191,105)**	**(88,030)**
Participación trabajadores			-
Resultados antes de provisión para impuesto a la renta		**(191,105)**	**(88,030)**
Impuesto a las ganancias			
Impuesto a la renta corriente	17	-	-
Resultados netos del ejercicio		**(191,105)**	**(88,030)**
Otros resultados integrales			-
Resultados integrales totales por año		**(191,105)**	**(88,030)**

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 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Concepto	Capital suscrito o asignado	Reserva legal	Resultados acumulados NIIF	Resultados acumulados	Resultado del ejercicio	Total
Saldo al 31 de diciembre de 2017	5,000	2,500	127,513	567,310	177,646	879,969
Apropiación de utilidades	-	-	-	177,646	(177,646)	-
Resultado integral del período	-	-	-		(88,030)	(88,030)
Saldo al 31 de diciembre de 2018	5,000	2,500	127,513	744,956	(88,030)	791,939
Apropiación de utilidades	-	-	-	(88,030)	88,030	-
Resultado integral del período	-	-	-		(191,105)	(191,105)
Saldo al 31 de diciembre de 2019	**5,000**	**2,500**	**127,513**	**656,926**	**(191,105)**	**600,834**

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 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresados en dólares)

Por el año terminado en,	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Flujos de efectivo por las actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	92,360	1,134,659
Efectivo pagado a proveedores, empleados y otros	125,609	(800,731)
Efectivo neto provisto en actividades de operación	217,969	333,928
Efectivo neto utilizado por las actividades de inversión	-	-
Flujos de efectivo por las actividades de financiamiento:		
Disminución de cuentas por pagar no corrientes	(32,466)	(77)
Efectivo pagado por disminución de obligaciones bancarias	(250,709)	(1,151,639)
Incremento de cuentas por pagar relacionadas no corrientes	50,151	(1,065,000)
Incremento de cuentas por pagar relacionadas no corrientes	-	1,660,633
Efectivo neto utilizado en las actividades de financiamiento	(233,024)	(556,083)
Disminución, aumento neto de efectivo	(15,055)	(222,155)
Efectivo al inicio del año	26,154	248,309
Efectivo al final del año	11,099	26,154

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
CONCILIACIONES DEL RESULTADO INTEGRAL TOTAL DEL AÑO CON EL EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN
Al 31 de diciembre de 2019 con cifras comparativas de 2018
(Expresadas en dólares)

Por el año terminado en	Diciembre 31,2019	Diciembre 31,2018
Resultado integral total del año	**(191,105)**	**(88,030)**
Ajustes para conciliar el resultado integral total del año con el efectivo neto provisto en actividades de operación		
Impuesto a la renta causado	-	-
Cambios en activos y pasivos operativos		
Incremento en documentos y cuentas por cobrar clientes no relacionados	(15,675)	69,120
Aumento en documentos y cuentas por cobrar clientes relacionados	(37,096)	(215,907)
Disminución (aumento) en otras cuentas por cobrar	753,272	1,381,886
Disminución en inventarios	105,603	980,528
Aumento (disminución) en servicios y otros pagos anticipados	26,702	(24,670)
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	(8,574)	28
Anticipo de impuesto a la Renta	25,187	(57,033)
Aumento (disminución) en cuentas y documentos por pagar	3,799	9,671
Disminución en anticipos recibidos		(33,003)
Disminución (aumento) obligaciones con la Administración Tributaria	4,507	(90,748)
Aumento (disminución) obligaciones con el IESS	1,076	1,164
Aumento (disminución) por beneficios de ley a empleados	(1,162)	931
Disminución en cuentas por pagar diversas/relacionadas	21,652	(607,329)
Disminución (aumento) en anticipo de clientes	(488,330)	(984,926)
Disminución en otros pasivos corrientes	18,114	(7,754)
Disminución impuesto a la renta pagado		-
Efectivo neto provisto en actividades de operación	**217,969**	**333,928**

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 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 societaria:**

  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%	

2. RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES.

Una descripción de las principales políticas contables adoptadas en la preparación de sus estos 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 Internacional Accounting Standards Board (IASB), vigentes al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

Los siguientes pronunciamientos contables han sido emitidos por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés):

a. Las siguientes Normas son vigentes a partir del año 2019:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Normas e Interpretaciones	
NIIF 16 "Arrendamientos" – Publicada en enero de 2016 establece el principio para el reconocimiento, medición, presentación y revelación de arrendamientos. NIIF 16 sustituye a la NIC 17 actual e introduce un único modelo de contabilidad para el arrendatario y requiere que un arrendatario reconozca los activos y pasivos de todos los contratos de arrendamiento con un plazo de más de 12 meses, a menos que el activo subyacente sea de bajo valor. NIIF 16 es efectiva para períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero 2019 y su aplicación anticipada está permitida para las entidades que aplican la NIIF 15 antes de la fecha de la aplicación inicial de la NIIF 16.	1 de enero de 2019
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2019

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Enmiendas y mejoras	
Enmienda a NIIF 9 "Instrumentos Financieros". Publicada en octubre de 2017. La modificación permite que más activos se midan al costo amortizado que en la versión anterior de la NIIF 9, en particular algunos activos financieros prepagados con una compensación negativa. Los activos calificados, que incluyen son algunos préstamos y valores de deuda, los que de otro modo se habrían medido a valor razonable con cambios en resultados (FVTPL). Para que califiquen al costo amortizado, la compensación negativa debe ser una "compensación razonable por la terminación anticipada del contrato".	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada en octubre de 2017. Esta modificación aclara que las empresas que contabilizan participaciones a largo plazo en una asociada o negocio conjunto - en el que no se aplica el método de la participación- deben contabilizarse utilizando la NIIF 9. El Consejo del IASB ha publicado un ejemplo que ilustra cómo las empresas aplican los requisitos de la NIIF 9 y la NIC 28 a los intereses de largo plazo en una asociada o una empresa conjunta.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 3 "Combinaciones de negocios" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que obtener el control de una empresa que es una operación conjunta, se trata de una combinación de negocios que se logra por etapas. La adquirente debe volver a medir su participación mantenida previamente en la operación conjunta al valor razonable en la fecha de adquisición.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIIF 11 "Acuerdos Conjuntos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró, que la parte que obtiene el control conjunto de una empresa que es una operación conjunta no debe volver a medir su participación previamente mantenida en la operación conjunta.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 12 "Impuestos a las Ganancias" Publicada en diciembre de 2017. La modificación aclaró que las consecuencias del impuesto a la renta de los dividendos sobre instrumentos financieros clasificados como patrimonio deben reconocerse de acuerdo donde se reconocieron las transacciones o eventos pasados que generaron beneficios distribuibles.	1 de enero de 2019
Enmienda a NIC 23 "Costos por Préstamos" Publicada en diciembre de 2017. La enmienda aclaró que, si un préstamo específico permanece pendiente después de que el activo calificado esté listo para su uso previsto o venta, se convierte en parte de los préstamos generales.	1 de enero de 2019

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Enmienda a NIC 19 "Beneficios a los empleados" Publicado en febrero de 2018. La enmienda requiere que las entidades, utilicen suposiciones actualizadas para determinar el costo del servicio actual y el interés neto por el resto del período después de una modificación, reducción o liquidación del plan; y reconocer en ganancias o pérdidas como parte del costo del servicio pasado, o una ganancia o pérdida en la liquidación, cualquier reducción en un excedente, incluso si ese excedente no fue previamente reconocido debido a que no superaba el límite superior del activo.	1 de enero de 2019

Estas normas no tuvieron impacto en los presentes estados financieros.

b. Normas, interpretaciones y enmiendas emitidas, cuya aplicación aún no es obligatoria, para las cuales no se ha efectuado adopción anticipada:

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
Normas e Interpretaciones	
NIIF 17 "Contratos de Seguros". Publicada en mayo de 2017, reemplaza a la actual NIIF 4. La NIIF 17 cambiará principalmente la contabilidad para todas las entidades que emitan contratos de seguros y contratos de inversión con características de participación discrecional. La norma se aplica a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2021, permitiéndose la aplicación anticipada siempre y cuando se aplique la NIIF 15, "Ingresos de los contratos con clientes" y NIIF 9, "Instrumentos financieros".	1 de enero de 2021
CINIIF 23 "Posiciones tributarias inciertas". Publicada en junio de 2017. Esta interpretación aclara cómo se aplican los requisitos de reconocimiento y medición de la NIC 12 cuando hay incertidumbre sobre los tratamientos fiscales.	1 de enero de 2020
Enmiendas a la NIC 1 "Presentación de estados financieros" y NIC 8 "Políticas contables, cambios en las estimaciones y errores contables" Publicada en octubre de 2018. Usa una definición consistente de materialidad en todas las NIIF y el Marco Conceptual para la Información Financiera; aclara la explicación de la definición de material; e incorporar algunas de las guías en la NIC 1 sobre información inmaterial	1 de enero de 2020
Enmienda a la NIIF 3 "Definición de un negocio" Publicada en octubre de 2018. Revisa la definición de un negocio. De acuerdo a la retroalimentación recibida por el IASB, la aplicación de la actual guía se piensa frecuentemente que es demasiado compleja, y resulta en demasiadas transacciones que califican como combinaciones de negocios	1 de enero de 2020
Enmienda a NIIF 10 "Estados Financieros Consolidados" y NIC 28 "Inversiones en asociadas y negocios conjuntos". Publicada	Indeterminado

Normas	Fecha de aplicación obligatoria
en septiembre 2014. Esta modificación aborda una inconsistencia entre los requerimientos de la NIIF 10 y los de la NIC 28 en el tratamiento de la venta o la aportación de bienes entre un inversor y su asociada o negocio conjunto. La principal consecuencia de las enmiendas es que se reconoce una ganancia o pérdida completa cuando la transacción involucra un negocio (se encuentre en una filial o no) y una ganancia o pérdida parcial cuando la transacción involucra activos que no constituyen un negocio, incluso si estos activos están en una subsidiaria.	

La Administración de la Compañía estima que estas nuevas normas no tendrán un impacto significativo en sus estados financieros.

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. <u>Préstamos y partidas por cobrar.</u>

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 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 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 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 periodo, con propósitos distintos al de producción de inventarios durante tal periodo.

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 periodo.

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 periodo el bien ha dejado de ser utilizado.

La depreciación es reconocida en los resultados del periodo 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.

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 2019 y 2018, 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 período 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.

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 periodo.

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;
- 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 2019 y 2018:

- 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.

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 2019 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.

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.

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 2019 y 2018 ascienden al 25%.
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 25% para los dos años.

La Compañía registra los impuestos diferidos sobre la base de las diferencias temporales imponibles 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.

2.17 Capital social.

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

2.18 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.

2.19 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.

2.20 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.

2.21 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.

2.22 Cambios de en políticas y estimaciones contables.

Los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, no presentan cambios en las políticas y estimaciones contables respecto al 31 de diciembre de 2018.

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.

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 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.

5. EFECTIVO.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco Pichincha	9,056	26,001
Banco Internacional	2,042	115
Banco. Internacional ahorros	1	8
Banco Machala	-	30
	11,099	**26,154**

6. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES NO RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Calderon Calle Luis Heriberto	89,034	89,034
Tapia Nuñez Geovanna Cecilia	67,664	-
Leon Alejandro	260	260
Carlyna Orbe	154	153
Rodriguez Bombom Leonardo	33	-
Andrés Barrionuevo	-	52,023
	157,146	**141,470**

7. DOCUMENTOS Y CUENTAS POR COBRAR CLIENTES RELACIONADOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Inmourbicasa	797,496	748,574
Inmoavanza	553,630	559,590
Servimaq	396,555	11,564
Ambar	339,434	537,167
Prometal	49,291	242,415
	2,136,406	**2,099,310**

8. OTRAS CUENTAS POR COBRAR.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Clientes diferidos	1,702,343	2,521,444
CXC SRI	57,005	-
Fideicomiso (clientes)	8,916	592
Cuentas por cobrar transitorias	500	-
	1,768,764	**2,522,036**

(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.

9. INVENTARIOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Obras terminadas	2,173,387	2,278,990
Obras en construcción	1,199,382	1,199,382
	3,372,769	**3,478,372**

10. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Anticipo de impuesto a la renta	31,818	57,005
Traspasos de dominio	1,100	8,838
Crédito tributario a favor de la empresa (IR)	12,844	4,270
	45,762	**70,113**

11. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Proveedores	52,865	49,143
Oscar Moya por pagar	77	-
	52,942	**49,143**

12. OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Banco Internacional	1,067,221	1,317,930
	1,067,221	**1,317,930**

13. ANTICIPO DE CLIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Anticipos de clientes fideicomiso	1,158,402	1,656,304
Anticipo clientes	1,197,695	1,188,123
	2,356,097	**2,844,427**

14. ANTICIPOS RECIBIDOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Gtia. X Pagar Amaguana Tb-034	2,941	2,941
Gtia. X Pagar Orozco Tb-059	1,969	1,969
Gtia. X Pagar Orozco Tb-083	1,798	1,798
Gtia. X Pagar Hidromatek Tb-156	1,089	1,089
Gtia X Pagar Amaguna Vicente Tb-022	1,080	1,080
Otras Gtia X Pagar	7,207	7,207
	16,084	**16,084**

15. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Con la administración tributaria	62,016	57,509
Con el IESS	3,309	2,233
Por beneficios de ley a empleados	234	1,396
	65,559	**61,138**

16. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
CALMEDIAV	657,372	657,372
PROLIPA	187,119	37,119
BARCEV	-	128,348
	844,491	**822,839**

17. 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 fue 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:

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 2019 y 2018, 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.

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%.

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, 2019	Diciembre 31, 2018
Resultado antes de impuesto a las ganancias	(191,105)	(88,030)
(Más) Gastos no deducibles	16,360	22,918
Resultado gravable	(174,746)	(65,112)
Tasa de impuesto a las ganancias del período	25	25
Impuesto a las ganancias causado		-
Anticipo del impuesto a las ganancias	31,818	57,005
Impuesto a las ganancias del período		-
Crédito tributario años anteriores	(12,844)	(4,270)
Exoneración por ley especial	(1,100)	(8,838)
Anticipo de Impuesto a la Renta	(31,818)	(57,005)
Saldo Crédito Tributario (1)	(45,762)	(13,108)

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

	Años terminados en	
	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Saldo inicial	(12,844)	(4,270)
Crédito tributario años anteriores	-	-
Exoneración por leyes especiales	(1,100)	(8,838)
Anticipo de impuesto a las ganancias pagado	(31,818)	(57,005)
Saldo final	(45,762)	(70,113)

18. OTROS PASIVOS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Municipio Por Pagar	12,137	-
Supercias Por Pagar	10,705	7,703
Otras Cxp Td	6,101	5,538
Otras Cuentas Por Pagar Transitorias	2,183	-
Servicios Basicos Por Pagar	456	95
Cxp MONICA ESPINOSA	-	132
	31,582	**13,468**

19. CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS CORRIENTES.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Jose Luis Calderon	1,858,643	3,208,611
Calderon Christian	713,801	115,000
Calderon Patricio	582,400	103,000
Calderon Miguel	366,768	45,000
Edgar Barrionuevo	150	-
Compromisos adquiridos JLC	(1,065,000)	(1,065,000)
	2,456,762	**2,406,611**

20. CAPITAL SOCIAL.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018 está constituido por 5000 participaciones, a valor nominal de 1 dólar cada una.

21. 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.

22. RESULTADOS ACUMULADOS.

Resultados acumulados.

Al 31 de diciembre de 2019 y 2018, 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.

23. INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Ventas TB1	145,000	1,280,900
Otros ingresos	132	546
	145,132	**1,281,446**

24. COSTO DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Directos de construcción	82,321	783,080
Indirectos de construcción	23,282	221,472
	105,603	**1,004,552**

25. GASTOS ADMINISTRATIVOS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Otros Gastos	48,570	42,074
Impuestos, Contribuciones y Otros	26,691	71,635
Sueldos, Salarios y Demás Remuneraciones	3,220	9,660
Seguros y Reaseguros (Primas y Cesiones)	2,145	2,800
Honorarios, Comisiones y Dietas a Personas Naturales	1,551	30,407
Agua, Energía, Luz, y Telecomunicaciones	1,094	1,526
Aportes a la Seguridad Social (Incluido Fondo de Reserva)	659	1,979
	83,929	**160,081**

26. GASTOS DE VENTAS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Limpieza	9,489	21,724
Acabados y otros	2,550	17,418
Materiales	2,276	2,102
Publicidad y propaganda	485	5,162
	14,800	**46,406**

27. GASTOS FINANCIEROS.

Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:

	Diciembre 31, 2019	Diciembre 31, 2018
Intereses	126,953	150,451
Comisiones	4,952	7,986
	131,905	**158,437**

28. 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, 2019				Diciembre 31, 2018			
	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	11,099	11,099	-	-	26,154	26,154	-	-
Activos financieros medido al costo amortizado:								
Cuentas por cobrar clientes no relacionadas	157,145	157,145	-	-	141,470	141,470	-	-
Cuentas por cobrar clientes relacionadas	2,136,406	2,136,406	-	-	2,099,310	2,099,310	-	-
Otras cuentas por cobrar	1,768,764	1,768,764	-	-	2,522,036	2,522,036	-	-
Servicios y otros pagos anticipados	2,661	2,661	-	-	29,363	29,363	-	-
Total activos financieros	4,076,075	4,076,075	-	-	4,818,333	4,818,333	-	-
Pasivos financieros medidos al valor razonable:								
Pasivos financieros medidos al costo amortizado:								
Cuentas por pagar	52,942	52,942	1,935	1,935	49,143	49,143	34,401	34,401
Obligaciones con instituciones financieras	1,067,221	1,067,221			1,317,930	1,317,930	-	-
Anticipos de clientes	2,356,097	2,356,097			2,844,427	2,844,427	-	-
Anticipos recibidos	16,084	16,084			16,084	16,084	-	-
Otras obligaciones corrientes	65,559	65,559			61,138	61,138	-	-
Cuentas por pagar diversas/relacionadas	844,491	844,491	2,456,762	2,456,762	822,839	822,839	2,406,611	2,406,611
Otros pasivos corrientes	31,582	31,582			13,468	13,468		
Total pasivos financieros	4,433,976	4,433,976	2,458,697	2,458,697	5,125,029	5,125,029	2,441,012	2,441,012
Instrumentos financieros, netos	(357,901)	(357,901)	(2,458,697)	(2,458,697)	(306,696)	(306,696)	(2,441,012)	(2,441,012)

29. 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, 2019	Diciembre 31, 2018
Cuentas por cobrar clientes relacionados:				
Relacionada A **(Nota 7)**				
Inmourbicasa	Cliente	Comercial	797,496	748,574
Inmoavanza	Cliente	Comercial	553,630	559,590
Servimaq	Cliente	Comercial	396,555	11,564
Ambar	Cliente	Comercial	339,434	537,167
Prometal	Cliente	Comercial	49,291	242,415
			2,136,406	**2,099,310**
Cuentas por pagar proveedores relacionados:				
Relacionada A **(Nota 16,19)**				
Calmediav	Proveedor	Comercial	657,372	657,372
Prolipa	Proveedor	Comercial	187,119	37,119
Barcev	Proveedor	Comercial	-	128,348
Jose Luis Calderón	Proveedor	Comercial	793,643	2,143,611
Calderon Christian	Proveedor	Comercial	713,801	115,000
Calderon Patricio	Proveedor	Comercial	582,400	103,000
Calderon Miguel	Proveedor	Comercial	366,768	45,000
Edgar Barrionuevo	Proveedor	Comercial	150	-
			3,301,253	**3,229,450**

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.

30. CONTINGENCIAS.

Al 31 de diciembre del 2019 y 2018, 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.

31. 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 2019 y 2018.

- **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 2019 y 2018.

32. HECHOS POSTERIORES A LA FECHA DE BALANCE.

A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, el Gobierno ha decretado diversas medidas para frenar la difusión del virus COVID-19 (Coronavirus) entre la población. COVID-19 (Coronavirus), ha generado volatilidad e incertidumbre en los mercados a nivel mundial, dado que no se puede prever la extensión en el tiempo del problema y los impactos que tendrán las medidas que implementen los países.

Respecto a las operaciones de la Compañía, ella cuenta con protocolos de higiene y seguridad que cumplen con lo establecido por la autoridad sanitaria de tal forma de resguardar la seguridad de sus trabajadores. La Administración de la Sociedad mantendrá un seguimiento de esta situación considerando que tales eventos podrían impactar en la actividad económica, lo que podría afectar en las operaciones y resultados financieros.

Entre el 31 de diciembre de 2019 y la fecha de emisión de estos Estados financieros, no han ocurrido otros hechos de carácter financiero o de otra índole que afecten significativamente las interpretaciones de los mismos

33. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS.

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 han sido aprobados por la Administración con 24 de febrero de 2020 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