

# **CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**

## **Informe de Auditoria Financiera**

**Ejercicio Fiscal al 31 de Diciembre 2018**

**Dra. Patricia Nicolalde**  
**AUDITORA EXTERNA INDEPENDIENTE**

**Quito 24 de Mayo 2019**

# **CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**

**Estados Financieros**  
**Al 31 de Diciembre 2018**  
**Expresado en Dólares Americanos**

## **INDICE**

Informe de Auditores Independientes

Estado de Situación Financiera

Estados de Resultados Integrales

Estado de Evolución Patrimonio

Estado de Flujo de Fondos

Notas a los estados Financieros

Dra. Patricia Nicolalde  
Asesoría Contable y Tributaria

## **INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES**

**A LOS SEÑORES ACCIONISTAS DE  
CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA  
AL 24 De Mayo de 2019**

### **1.- Informe sobre los Estados Financieros**

He auditado los estados financieros que se adjuntan de CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA, que comprenden Estado de Situación Financiera al 31 de Diciembre 2017 y 2018 y los correspondientes Estados de Resultados Integrales, de Cambios en el Patrimonio de los Accionistas y Flujos de Efectivo. Así como un resumen de políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### **2.- Responsabilidad de la Gerencia por los Estados Financieros**

La Gerencia de la compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de los estados financieros de acuerdo a los principios contables generalmente aceptados en Ecuador y con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIFS), esta responsabilidad incluye el diseño implementación y mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados financieros que no contengan distorsiones importantes, además libres de errores materiales, debido a fraude o error.

### **3.- Responsabilidad del Auditor Independiente**

Mi responsabilidad es expresar una opinión sobre los estados financieros adjuntos, basados en mi auditoría. Mi auditoría fue efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con los principios éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros se encuentran libres de errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles financieros de la Compañía a fin de diseñar procedimientos de auditoría apropiados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la Compañía.

Una auditoría también comprende la evaluación de que las políticas contables utilizadas son apropiadas y que las estimaciones contables realizadas por la gerencia son razonables, así como la evaluación de la presentación general de los estados financieros.



Dra. Patricia Nicolalde  
Asesoría Contable y Tributaria

Considero que mi auditoría proporciona una base razonable para expresar mi opinión, la evidencia es suficiente y apropiada para aplicar otras técnicas de auditoría.

#### **4.- Opinión**

En mi opinión, excepto por los posibles efectos descritos en los párrafos de “Fundamentos de la opinión de Auditoría con salvedades” los estados financieros arriba descritos, presentan razonablemente la situación financiera de CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA al 31 de diciembre de 2018 y 2017, los Cambios en el Patrimonio, los resultados de sus operaciones y los Cambios en la Situación Financiera y sus Flujos de Efectivo por los años terminados en esas fechas, de conformidad con normas o principios de contabilidad generalmente aceptados en Ecuador, y con la versión NIIF para PYMES, aplicados uniformemente.

#### **5.- Fundamentos de la Opinión de Auditoría con Salvedades**

Conforme con el convenio de servicios entre empresas relacionadas acuerdan que la Compañía Constructora CFN Sociedad Anónima presta servicios de construcción de inmuebles a Farmyard S.A. y ésta a la vez cubre los pagos por concepto de mano de obra y materiales, se encuentra registrado en la cuenta Anticipo clientes los valores recibidos, reconociendo en inventarios las obras en curso y obras terminadas, a pesar que deben facturar el servicio prestado. Esto distorsiona la realidad financiera de la empresa.

#### **6.- Entorno Económico.**

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha desacelerado como consecuencia de una contratación moderada de la producción petrolera. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen: i) un contexto internacional adverso, con mayor volatilidad financiera y aumentos de tasas por parte de la Reserva Federal de los Estados Unidos, un riesgo país que aumentó casi 200 puntos a partir de marzo y un tipo de cambio real que no logró depreciarse. Durante el primer semestre, la formación bruta de capital fijo se expandió levemente (3,2%), a una tasa menor que la registrada en 2017 (3,3%), al igual que las exportaciones (que crecieron un 0,8%, en comparación con un 1,1% en 2017). Esto no se reflejó en el mercado laboral ni en la inflación: el desempleo permaneció bajo, con una leve disminución, y los precios al consumidor comenzaron a salir del período deflacionario.

El aumento del precio del petróleo, el bajo dinamismo de la economía y las medidas de remisión tributaria —dirigidas a condonar multas e intereses para estimular el pago de impuestos atrasados— se plasmaron en el desempeño de los ingresos fiscales: los ingresos petroleros aumentaron un 24,5% y los correspondientes al impuesto a la renta un 10,2%, pero los provenientes del IVA cayeron un 0,7%. El gasto total ejecutado disminuyó un 2,3% como consecuencia de una reducción del 20,3% de los gastos de capital, que contrarrestó el aumento del 6,4% del gasto corriente, inducido por el mayor gasto en intereses y compras de derivados. Como resultado, el superávit primario del sector público no financiero alcanzó un 0,4% del PIB (en comparación con un déficit del 1,3% en 2017), al mismo tiempo que se registró un déficit global del 1,6% del PIB (frente a uno del 3,3% en 2017).

A partir de octubre, la medida oficial de la deuda pública volvió a ser la deuda agregada, que considera tanto las obligaciones dentro del Estado como aquellas con terceros. Dicha deuda, después de un rápido crecimiento en los últimos años, mostró un incremento moderado durante 2018. La deuda pública externa aumentó 372 millones de dólares, totalizando un monto de 35.193

Dra. Patricia Nicolalde  
Asesoría Contable y Tributaria

millones de dólares (32,2% del PIB), en tanto que la deuda pública interna disminuyó de 14.782 a 13.876 millones de dólares. Sumadas, conforman una deuda pública total de 49.069 millones de dólares, equivalente al 44,8% del PIB (en comparación con un 44,6% del PIB a fines de 2017). Para mediados de diciembre está anunciada la contratación de nueva deuda por 2.500 millones de dólares con el Banco de Desarrollo de China, lo que elevaría el total al 47,2% del PIB.

Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando este aspecto.

#### **6.- Informe de cumplimiento tributario.**

El informe sobre el Cumplimiento Tributario de la Compañía, como agente de retención y de percepción, por el ejercicio terminado al 31 de diciembre del 2018, es presentado por separado.



Dra. Patricia Nicolalde  
Registro Nacional de Auditores Externos  
No. S.C. RNAE-604

CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA  
 ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Recibido de clientes	1.592.505,68
Pagado a proveedores y empleados	(1.590.480,72)
Intereses recibidos	65,63
Intereses pagados	(296,46)
15% participación trabajadores	-
Impuesto a la renta	(10.915,52)
Efectivo neto proveniente de actividades operativas	<u>(9.121,39)</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:

Compra de propiedades planta y equipo	-
Documentos por cobrar largo plazo	-
Efectivo neto usado en actividades de inversión	<u>-</u>

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:

Obligaciones bancarias	-
Porción corriente deuda largo plazo	2.544,71
Préstamos a largo plazo	-
Aportes en efectivo de los accionistas	-
Dividendos pagados	-
Efectivo neto usado en actividades de financiamiento	<u>2.544,71</u>
Aumento neto en efectivo y sus equivalentes	(6.576,68)
Efectivo y sus equivalentes de efectivo al inicio de año	7.297,58
Efectivo y sus equivalentes al final del año	720,90



CONSTRUCTORA CTN SOCIEDAD ANÓNIMA  
 CONCILIACION DE LA UTILIDAD (PERDIDA) NETA CON EL EFECTIVO  
 POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018  
 (Expresado en U.S. Dólares)

FLUJOS DE EFECTIVO EN ACTIVIDADES DE OPERACIÓN:

Utilidad (pérdida) neta

29.428,18

Ajustes por:

Depreciación de propiedades, planta y equipo  
 Provisión para cuentas Incobrables  
 Participación trabajadores  
 Impuesto a la renta

7.602,06  
 10.380,33

Efectivo proveniente de actividades operativas antes de cambios  
 en el capital de trabajo:

(160.832,74)

(Aumento) disminución en cuentas por cobrar  
 (Aumento) disminución en documentos por cobrar  
 (Aumento) disminución en otros activos  
 Aumento (disminución) en cuentas por pagar  
 Aumento (disminución) en anticipos de clientes  
 Aumento (disminución) en gastos acumulados y otras cuentas por pagar  
 Aumento (disminución) 15% participación trabajadores  
 Aumento (disminución) 25% impuesto a la renta

(10.915,52)  
 233.941,17  
 594.412,66  
 7.434,19

Efectivo neto proveniente de actividades operativas

(9.121,39)

  
 Sr. Marco Ayala Drouet  
 Contador General

  
 Ing. Marco Andrade  
 Representante Legal

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
(Expresado en dólares)

	2017	2018	VARIACION
<b>ACTIVOS</b>			
<b>ACTIVOS CORRIENTES:</b>			
Caja y Equivalentes de efectivo	7.297,58	720,90	(6.576,68)
Cuentas por cobrar	-	160.832,74	160.832,74
Inventarios	16.514,39	632.915,43	616.401,04
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	1.377,87	108.818,35	107.440,48
Impuestos Anticipados	2.236,07	13.151,59	10.915,52
<b>TOTAL ACTIVOS CORRIENTES</b>	<b>27.425,91</b>	<b>916.439,01</b>	<b>889.013,10</b>
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>27.425,91</b>	<b>916.439,01</b>	<b>889.013,10</b>
<b>PASIVOS Y PATRIMONIO</b>			
<b>PASIVOS CORRIENTES</b>			
Porción corriente deudada a largo plazo	925,53	3.470,24	2.544,71
Cuentas por pagar comerciales	30.666,33	239.607,83	208.941,50
Obligaciones a corto plazo	1.310,82	26.310,49	24.999,67
Anticipos de clientes	-	594.412,66	594.412,66
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar	1.804,00	9.238,19	7.434,19
15% Participación trabajadores	-	7.602,06	7.602,06
Impuesto a la renta	-	10.380,33	10.380,33
<b>TOTAL PASIVO CORRIENTE</b>	<b>34.706,68</b>	<b>891.021,80</b>	<b>856.315,12</b>
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>34.706,68</b>	<b>891.021,80</b>	<b>856.315,12</b>



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE SITUACION FINANCIERA**  
**BALANCE COMPARATIVO**  
 ( Expresado en dólares )

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	2017	2018	VARIACION
Capital Social	3.000,00	3.000,00	-
Reserva Legal	-	3.269,80	3.269,80
Pérdida de Ejercicios Anteriores	-	(10.280,77)	(10.280,77)
Utilidad (Pérdida) del Ejercicio	(10.280,77)	29.428,18	39.708,95
Otros	-	-	-

**PATRIMONIO DE LOS ACCIONISTAS**

	(7.280,77)	25.417,21	-	32.697,98
--	------------	-----------	---	-----------

**TOTAL PASIVO Y PATRIMONIO**

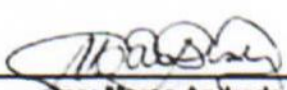
	27.425,91	916.439,01	-	889.013,10
--	-----------	------------	---	------------

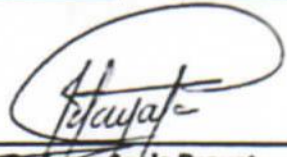
  
**Ing: Marco Andrade**  
 Representante Legal

  
**Sr. Jorge Ayala Drouet**  
 Contador General

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**ESTADO DE RESULTADOS INTEGRALES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2018**  
**(Expresado en USD Dolares Estadounidenses)**

	2017	2018
Ingresos Ordinarios	-	1.158.991,39
Costo de Venta	-	(1.020.450,90)
UTILIDAD BRUTA EN VENTAS	-	138.540,49
Gastos de Venta	(10.280,77)	(87.563,66)
Costos Operativos	-	-
UTILIDAD OPERATIVA	(10.280,77)	50.976,83
Otros Ingresos		
Ingresos Financieros		(296,46)
Otros Ingresos		
UTILIDAD (PÉRDIDA) ANTES DE PARTICIPACION TRABAJADORES E IMPUESTOS	(10.280,77)	50.680,37
15% PARTICIPACION		(7.602,06)
IMPUESTO A LA RENTA		(10.380,33)
UTILIDAD (PÉRDIDA) EN ACTIVIDADES ORDINARIAS	(10.280,77)	32.697,98
Reserva Legal		-3269,8
OTROS RESULTADOS INTEGRALES	0	0
RESULTADO INTEGRAL NETO	(10.280,77)	29.428,18

  
Ing: Marco Andrade  
Representante Legal

  
St. Jorge Ayala Drouet  
Contador General

CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANONIMA  
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
AL 31 DE DICIEMBRE 2017 Y 2018  
(Expresado en USD Dolares Estadounidenses)

SALDO AL FINAL DEL PERIODO (31 Diciembre 2018)

SALDO DEL PERIODO INMEDIATO ANTERIOR (31 Diciembre 2017)

CAMBIOS EN POLITICAS CONTABLES:

CORRECCION DE ERRORES:

CAMBIOS DEL AÑO EN EL PATRIMONIO:

Aumento (disminución) de capital social

Aportes para futuras capitalizaciones

Prima por emisión primaria de acciones

Dividendos

Transferencia de Resultados a otras cuentas patrimoniales

Resultado Integral Total del Año (Ganancia o pérdida del ejercicio)

  
Ing. Marco Andrade  
Representante Legal

  
Sr. Jorge Ayala Drouet  
Contador General

CAPITAL SOCIAL	APORTES PARA FUTURA CAPITALIZACIÓN	RESERVA LEGAL	OTROS RESULTADOS INTEGRALES	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	GANANCIAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS		GANANCIA META DEL PERIODO	(-) PERDIDA META DEL PERIODO	TOTAL PATRIMONIO
						(-) PERDIDAS ACUMULADAS	RESULTADOS ACUMULADOS POR APLICACIÓN PRIMERA VEZ DE			
3.000,00		3.269,80				(10.280,77)			29.428,18	25.417,21
3.000,00									(10.280,77)	(7.280,77)
		3.269,80				(10.280,77)			39.708,95	32.697,98
		3.269,80				(10.280,77)			39.708,95	32.697,98
3.000,00		3.269,80				(10.280,77)			29.428,18	25.417,21



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**

**31 DE DICIEMBRE DEL 2018**

**Siglas utilizadas**

Compañía	-	<b>CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA</b>
NIIF	-	Normas Internacionales de Información Financiera
CINIIF	-	Interpretaciones de las NIIF
NIC	-	Normas Internacionales de Contabilidad
SIC	-	Interpretaciones de las NIC
PCGA	-	Principios contables de general aceptación
NEC	-	Normas Ecuatorianas de Contabilidad
IASB	-	Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad
US/.	-	Dólares estadounidenses

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

**1. INFORMACION GENERAL**

**1.1 Establecimiento y últimas reformas importantes a su estatuto social.-**

CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA, fue constituida el 9 de Febrero del 2017, con el número de Resolución 2272, mediante escritura pública, otorgada ante el Notario Vigésimo Tercera del Distrito Metropolitano de Quito, el 7 de Febrero del 2017. Su número de expediente es 306150 y Registro Único de Contribuyentes es 1792736994001. Su objeto social es la construcción de todo tipo de edificios residenciales, casas familiares individuales, edificios multifamiliares, incluso edificios de alturas elevadas, viviendas para ancianos, casas para beneficencia, orfanatos cárceles, cuarteles, conventos, casas religiosas, incluye remodelación y renovación.

**1.2 Contratos de comercialización.**

La compañía dirige sus ventas a empresas inmobiliarias, el mercado proyectado es la construcción de viviendas a nivel medio, por lo tanto los contratos se celebran con la inmobiliaria.

**1.3 Domicilio principal.-**

El domicilio principal es en la ciudad de Quito, en la calle Abel Gilbert, Conjunto Pueblo Blanco, Parroquia Conocoto, referencia Policía Ambiental.

**1.4 Realidad Económica.-**

La Compañía realiza sus operaciones en un entorno económico que se ha deteriorado. La economía de Ecuador sufrió una significativa desaceleración durante los últimos años y se proyecta sólo un crecimiento del 1,0 % frente al 2,4 % registrado el año anterior. Entre los principales factores que contribuyeron al deterioro de la economía ecuatoriana se incluyen : i ) la caída de los precios del petróleo y otras materias primas cuya demanda se redujo significativamente en el mercado internacional derivado de la crisis económica mundial que afecta a muchos de los países que importan productos ecuatorianos , ii ) el fortalecimiento del dólar estadounidense que encarece significativamente los precios de los productos ecuatorianos de exportación , iii ) la inestabilidad del marco legal ecuatoriano que desfavorece a la inversión extranjera y local , y , iv ) la falta de fuentes de financiamiento y los altos costos para conseguir recursos . Con estos antecedentes, la Administración de la Compañía informa que no es posible determinar los impactos que podrían existir sobre los estados financieros adjuntos derivado del deterioro de la economía ecuatoriana. Los estados financieros adjuntos deben ser leídos considerando este aspecto.

**2. POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**2.1 Declaración de cumplimiento con las NIIF.-**

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

Los estados financieros de la Compañía fueron preparados y presentados de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera - NIIF. Las NIIF utilizadas en la preparación de estos estados financieros corresponden a la última versión vigente, traducida oficialmente al idioma castellano por el IASB.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del principio del costo histórico.

La compañía de acuerdo a lo establecido en la NIC 21 "Efectos de las Variaciones en las Tasas de Cambio de la Moneda Extranjera" ha determinado que el dólar de los Estados Unidos de América representa su moneda funcional. Para determinar la moneda funcional, se consideró que el principal ambiente económico en el cual opera la compañía es el mercado ecuatoriano cuya moneda de curso local y de unidad de cuenta es el dólar estadounidense. Por lo tanto las transacciones en otras divisas distintas al dólar de los Estados Unidos de América se consideran moneda extranjera.

Los estados financieros están presentados en dólares de los Estados Unidos de Norte América, que constituye la moneda funcional de la Compañía.

## **2.2 Juicios y estimaciones de la gerencia**

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la entidad, con el propósito de determinar la valuación y presentación de algunas partidas que forman parte de los estados financieros. En opinión de la Administración, tales estimaciones y supuestos estuvieron basados en la mejor utilización de la información disponible al momento, los cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en el cual las estimaciones son revisadas y en cualquier período futuro afectado.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF vigentes al 31 de diciembre del 2018, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

## **2.3 Efectivo y equivalentes.-**

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye aquellos activos financieros líquidos, depósitos o inversiones financieras líquidas, que se pueden transformar rápidamente en efectivo en un plazo inferior a tres meses y sobregiros bancarios no recurrentes.

## **2.4 Deudores comerciales y otras cuentas por cobrar**

Los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio sobre la venta es de 90 días.

Las cuentas por cobrar comerciales incluyen una provisión para reducir su valor al de probable realización. Dicha provisión se constituye en función de un análisis de la probabilidad de recuperación de las cuentas por cobrar que se encuentran vencidas. Para el año 2018 no se ha realizado provisión alguna que reconozca los posibles intereses implícitos. Las otras cuentas por cobrar de dudosa recuperación son reconocidas directamente como pérdidas del periodo contable en que se conocen.

Las cuentas por cobrar comerciales y otras cuentas por cobrar se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

## **2.5 Proyectos en Curso**

Registra los costos incurridos por la compañía en la construcción de las viviendas destinadas para la venta. Una vez terminadas dichas obras, sus saldos se trasladarán a las cuentas correspondientes.

El costo incluye los desembolsos por materiales, mano de obra, licencias, honorarios profesionales, costos financieros e interventora y otros costos efectuados hasta el momento en que el bien quede adecuado para su uso.

La compañía es intermediaria entre la inmobiliaria y el consumidor final, es quien construye las casas de acuerdo a los requerimientos de las empresas contratantes, no se encarga de la comercialización de los inmuebles.

## **2.6 Propiedad Planta y Equipo.-**

### **a. Medición inicial.-**

Las partidas de activos fijos se miden inicialmente por su costo. El costo de los activos fijos comprende su precio de adquisición más todos los costos directamente relacionados con la ubicación y la puesta en condiciones de funcionamiento; incluye además una estimación inicial de cualquier costo de desmantelamiento y/o retiro del elemento o de rehabilitación de la ubicación de los activos.

Los costos por préstamos directamente atribuibles a la adquisición de activos aptos (aquellos que requieren de un periodo sustancial antes de estar listos para su uso o venta) son considerados como parte del costo de dichos activos.

### **b. Medición posterior al reconocimiento inicial – modelo de costo.-**

Después del reconocimiento inicial, los activos fijos, se muestran al costo menos su depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas de deterioro de valor, en caso de existir. Los gastos de reparaciones

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

y mantenimientos se imputan a resultados en el período en que se producen. Mejoras y renovaciones mayores que incrementen la vida útil del activo, son capitalizados sólo si es probable que se deriven de ellos beneficios económicos futuros para la compañía y su costo pueda ser estimado de manera fiable.

El costo de los edificios es sido determinado cada año en función del avalúo catastral determinado por el Municipio de Quito.

c. Depreciación.-

El costo de los activos fijos se deprecia de acuerdo con sus vidas útiles estimadas mediante el método de línea recta. La vida útil estimada, valor residual y método de depreciación son revisados al final de cada año, siendo el efecto de cualquier cambio en el estimado registrado sobre una base prospectiva.

A continuación se presentan las principales partidas de activos fijos y las vidas útiles usadas en el cálculo de la depreciación:

<u>Activo:</u>	<u>tasas:</u>
Muebles y enseres	10%
Equipo de computación	33%
Equipo de oficina	10%
Vehículos	20%
Edificios	5%

d. Disposición de activos fijos.-

La utilidad o pérdida que surja del retiro o venta de una partida del activo fijo es reconocida en los resultados del periodo que se informa y es calculada como la diferencia entre el precio de venta y el valor en libros del activo a la fecha de la transacción.

**2.7 Deterioro del valor de los activos.-**

Al final de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa información interna y externa del negocio con el fin de establecer la existencia de indicios de deterioro de los valores en libros de sus activos. Para los activos con indicios de deterioro, así como para los activos intangibles con vida útil no definida, se calcula el importe recuperable del activo evaluado con a fin de determinar las posibles pérdidas por deterioro. Cuando no es posible estimar el importe recuperable de un activo individual, la Compañía calcula el importe recuperable de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece dicho activo.

El importe recuperable es el mayor entre el valor razonable menos los costos directamente relacionados a su potencial venta y el valor en uso. Al estimar el valor en uso, los flujos de efectivo futuros estimados son descontados utilizando una tasa de descuento antes de impuesto que refleja las valoraciones actuales del mercado respecto al valor temporal del dinero y los riesgos específicos para el activo para los cuales no se han ajustado los estimados de flujo de efectivo futuros.

Se reconoce una pérdida por deterioro en los resultados del año cuando el importe recuperable de un activo o unidad generadora de efectivo es menor que su importe en libros al final de cada periodo sobre el que se informa.



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

Las pérdidas por deterioro reconocidas en el pasado pueden ser reversadas en caso de que mejore el importe recuperable en el futuro. En estos casos, las reversiones de las pérdidas por deterioro aumenta el valor en libros del activo de tal manera que no exceda al importe en libros que habría tenido si no se hubieran registrado tales pérdidas en años anteriores. El reverso de una pérdida por deterioro es reconocido en los resultados del año.

**2.8 Cuentas por pagar comerciales, otras cuentas por pagar y deudas con partes relacionadas**

Las cuentas por pagar comerciales y otras cuentas por pagar, y deudas con socios son pasivos financieros, no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo.

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, excepto deudas con partes relacionadas, por cuanto estas generan intereses. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial. El período de crédito promedio para el pago a proveedores es de 60 días.

La Compañía tiene implementadas políticas de manejo de riesgo financiero para asegurar que todas las cuentas por pagar se paguen de conformidad con los términos crediticios acordados.

Las cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar se clasifican en pasivos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como pasivos no corrientes.

**2.9 Obligaciones laborales**

Los beneficios laborales comprenden todas las retribuciones que la Compañía proporciona a sus empleados a cambio de sus servicios. Los principales beneficios proporcionados por la Compañía comprenden:

**a) Beneficios a corto plazo.-**

Son beneficios a corto plazo aquellos que se liquidan en el término de 12 meses siguientes al cierre del periodo en el que los empleados prestaron sus servicios. Los beneficios corto plazo son reconocidos en los resultados del año en la medida en que se devengan.

La legislación laboral vigente establece que los trabajadores tienen derecho a recibir el 15% de las utilidades líquidas o contables de la Compañía. La participación laboral se registra con cargo a los resultados del ejercicio con base en las sumas por pagar exigibles por los trabajadores

**b) Beneficios post-empleo.-**

Son beneficios post-empleo aquellos que se liquidan después de que el empleado ha concluido su relación laboral con la Compañía, diferentes de los beneficios por terminación. Los beneficios post-empleo que poseen los empleados de la Compañía son:



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

1. Planes de aportaciones definidas (aportes al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social - IESS): El costo de estos planes fueron determinados con base en la legislación laboral vigente, la cual establece que los empleadores deberán pagar al IESS el 12,15% de las remuneraciones mensuales percibidas por los empleados durante el periodo que se informa.
2. Planes de beneficios definidos (jubilación patronal y desahucio): el costo de tales beneficios fueron determinados utilizando el Método de la Unidad de Crédito Proyectada, con valoraciones actuariales efectuadas por peritos independientes, realizadas al final de cada periodo sobre el que se informa. Las ganancias o pérdidas actuariales, así como los costos por servicios pasados fueron reconocidas de manera inmediata. Las obligaciones por concepto de beneficios por retiro reconocidas en el estado de situación financiera representan el valor actual de la obligación por beneficios definidos, ajustado por las ganancias y pérdidas actuariales, así como por los costos de servicios pasados antes mencionados

c) Beneficios por terminación.-

Son beneficios por terminación aquellos que se liquidan cuando una de las partes da por terminado el contrato de trabajo. Los beneficios por terminación son reconocidos en los resultados del periodo que se informa cuando se pagan.

**2.10 Impuestos corrientes.-**

Los impuestos corrientes corresponden a aquellos que la Compañía espera recuperar o pagar al liquidar el impuesto a la renta corriente del periodo que se informa; estas partidas se muestran en el estado de situación financiera como activos y pasivos por impuestos corrientes

a) Activos por impuestos corrientes

Los activos por impuestos corrientes incluyen las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía.

1) Retenciones en la fuente:

Las retenciones en la fuente que le han sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa y en periodos anteriores podrán ser utilizadas para: i) el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa o en el pago del impuesto a la renta reconocido en los resultados de los próximos 3 años, o, ii) recuperado mediante reclamos de pago en exceso o pago indebido antes de que se cumplan los plazos de prescripción de ese derecho legal, es decir, 3 años contados desde la fecha de presentación de la declaración del impuesto a la renta del año correspondiente.

2) Anticipo mínimo del impuesto a la renta

A partir del 2010, los contribuyentes deben pagar un anticipo mínimo del impuesto a la renta que será determinado mediante la suma aritmética de los siguientes rubros:

- El 0,4% del Activo total, menos ciertas deducciones
- El 0,4% del total de ingresos gravables para el cálculo del impuesto a la renta
- El 0,2% del patrimonio, sin incluir pérdidas del año y de años anteriores.

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

- El 0,2% del total de costos y gastos deducibles para el cálculo del impuesto a la renta, incluyendo las deducciones por incremento neto de empleados y pagos al personal discapacitado  
El valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta será cancelado por los contribuyentes de la siguiente manera:

Primera cuota: En julio del año siguiente, se pagará el equivalente al 50% de la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y la totalidad de las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía en el año anterior.

Segunda cuota: En septiembre del año siguiente, se pagará un valor igual al determinado en la primera cuota.

Tercera cuota: En abril del año subsiguiente, se pagará la diferencia establecida entre el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta y los pagos efectuados en la primera y segunda cuotas. Este remanente podrá ser cancelado con retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas a la Compañía durante el periodo que se informa.

**b) Pasivos por impuestos corrientes**

El pasivo por impuesto corriente se calcula estableciendo el mayor valor entre el impuesto a la renta causado y el anticipo mínimo del impuesto a la renta.

**1) Cálculo del impuesto a la renta causado:**

El cálculo del impuesto a la renta causado se basó en las ganancias fiscales (base imponible del impuesto) registradas durante el año, es decir, sobre los ingresos gravados del periodo fiscal menos los gastos deducibles en ese mismo periodo. La utilidad contable difiere de la base imponible por la existencia de: 1) Ingresos exentos, ingresos no gravados o ingresos que serán gravables en el futuro, 2) Gastos no deducibles, gastos sin efectos fiscales o gastos que serán deducibles en el futuro, 3) amortizaciones de pérdidas tributarias que se hayan obtenido en los últimos 5 ejercicios tributarios anteriores, y, 4) otras partidas deducibles establecidas en la legislación tributaria vigente.

Para liquidar el Impuesto a la Renta en el caso de las sociedades, se aplicará a la base imponible las siguientes tarifas:

Los ingresos gravables obtenidos por sociedades constituidas en el Ecuador, así como por las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas en el país, aplicarán la tarifa del 25% sobre su base imponible.

La tarifa impositiva será la correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales cuando:

a) La sociedad tenga accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, sobre cuya composición societaria dicha sociedad haya incumplido su deber de informar de acuerdo con lo establecido en la presente Ley; o,

b) Dentro de la cadena de propiedad de los respectivos derechos representativos de capital, exista un titular residente, establecido o amparado en un paraíso fiscal, jurisdicción de menor imposición o régimen fiscal preferente y el beneficiario efectivo es residente fiscal del Ecuador.

La adición de tres (3) puntos porcentuales aplicará a toda la base imponible de la sociedad, cuando el porcentaje de participación de accionistas, socios, partícipes, constituyentes, beneficiarios o similares, por



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

quienes se haya incurrido en cualquiera de las causales referidas en el artículo 37 de la LRTI sea igual o superior al 50% del capital social o de aquel que corresponda a la naturaleza de la sociedad. Cuando la mencionada participación sea inferior al 50%, la tarifa correspondiente a sociedades más tres (3) puntos porcentuales aplicará sobre la proporción de la base imponible que corresponda a dicha participación, de acuerdo a lo indicado en el reglamento.

Esta tarifa se reduce en 10 puntos porcentuales para la base imponible que se capitalice hasta el 31 de diciembre del siguiente año. Las pérdidas tributarias o bases imponibles negativas otorgan al contribuyente el derecho de amortizar esas pérdidas durante los 5 periodos fiscales siguientes, sin que sobrepase en cada año el 25% de las respectivas bases imponibles.

**2) Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones**

Con fecha 29 de diciembre del 2010 se promulgó el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones, el mismo que establece entre otros aspectos importantes, las siguientes reformas tributarias:

- Exoneración de retención en la fuente de impuesto a la renta en pago de intereses de créditos externos otorgados por instituciones financieras.
- Exoneración del impuesto a la salida de divisas en los pagos de capital e intereses por créditos otorgados por instituciones financieras destinados al financiamiento de inversiones previstas en este Código.
- Creación del salario digno
- Reducción de la tarifa del impuesto a la renta para sociedades al 24%, 23% y 22% para los ejercicios fiscales 2011, 2017 y 2013 hasta fijar al 22% en el ejercicio fiscal 2017 en adelante, respectivamente.

**3) Calculo del pasivo por impuesto corriente**

Cuando el impuesto causado sea superior al anticipo mínimo del impuesto a la renta, el contribuyente deberá cancelar la diferencia utilizando las retenciones en la fuente que le hayan sido efectuadas durante el periodo fiscal que no hayan sido previamente utilizadas para cancelar la tercera cuota del pago del valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta.

Cuando el valor determinado como anticipo mínimo del impuesto a la renta sea superior al impuesto a la renta causado, el contribuyente podrá solicitar a la Administración fiscal la devolución del anticipo pagado, cuando por caso fortuito o fuerza mayor, se haya visto afectado gravemente la actividad económica del sujeto pasivo; esta opción está disponible para los contribuyentes cada trienio. En caso de que la Administración de la Compañía decida no solicitar la devolución del anticipo, este valor se constituirá en un pago definitivo del impuesto a la renta

Para los años 2018 y 2017, el impuesto a la renta reconocido en los resultados del periodo que se informa fue establecido con base en el valor del impuesto causado ya que el determinado como anticipo mínimo fue menor.

**2.11 Impuestos diferidos**

El impuesto diferido fue reconocido con base en las diferencias temporarias entre el importe en libros de los activos y pasivos de la Compañía y las bases fiscales correspondientes utilizadas para determinar la ganancia fiscal, de la siguiente manera:



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

- Los activos por impuestos diferidos fueron reconocidos para todas las diferencias temporarias deducibles, en la medida en que resulte probable que la entidad disponga de ganancias fiscales futuras que permitan su utilización.

La medición de los pasivos por impuestos diferidos y los activos por impuestos diferidos reflejará las consecuencias fiscales que se derivarán de la forma en que la entidad espera, al final del periodo sobre el que se informa, recuperar o liquidar el importe en libros de sus activos y pasivos. Los activos y pasivos por impuestos diferidos se miden empleando las tasas del impuesto a la renta que se espera sean utilizadas en el periodo en que el activo se realice y el pasivo se cancele.

El estado de situación financiera de la Compañía presenta sus activos y pasivos por impuestos diferidos por separado, excepto cuando: i) existe el derecho legal de compensar estas partidas ante la misma autoridad fiscal, y, ii) se derivan de partidas con la misma autoridad fiscal y, iii) la Compañía tiene la intención de liquidar sus activos y pasivos por impuestos diferidos como netos.

a) Ajustes por cambios en la tasa del impuesto a la renta y otros ajustes

El impuesto diferido, correspondiente a cambios en la tasa del impuesto a la renta, la reestimación de la recuperabilidad de los activos por impuestos diferidos o en la forma esperada de recuperar el valor en libros de un activo, se reconoce en los resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que se relacionen con partidas previamente reconocidas fuera de los resultados del periodo que se informa.

b) Registro de los impuestos corrientes y diferidos.-

Los impuestos corrientes y diferidos, fueron reconocidos como ingresos o gastos e incluidos en el estado de resultados del periodo que se informa, excepto en la medida en que hayan surgido de una transacción o sucesos que se reconoce fuera de dicho estado, ya sea en otro resultado integral o directamente en el patrimonio, en cuyo caso el impuesto también se reconoce fuera del resultado.

La compañía no ha reconocido impuestos diferidos como resultado de las diferencias temporarias existentes al 31 de diciembre del 2018.

**2.12 Provisiones y contingencias**

Las obligaciones o pérdidas asociadas con provisiones y contingencias, originadas en reclamos, litigios, multas o penalidades en general, se reconocen como pasivo en el estado de situación financiera cuando existe una obligación legal o implícita, resultante de eventos pasados, es probable que sea necesario un desembolso para pagar la obligación y el monto puede ser razonablemente estimado. Las provisiones se determinan descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro, a la tasa antes del impuesto, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo, y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como gasto financiero.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación, a la fecha del estado de situación financiera, tomando en consideración los riesgos e incertidumbres que rodean a la mayoría de sucesos y circunstancias concurrentes a la valoración de estas.

Cuando no es probable que un flujo de salida de beneficios económicos sea requerido, o el monto no puede ser estimado de manera fiable, la obligación es revelada como un pasivo contingente. Obligaciones razonables posibles, cuya existencia será confirmada, por la ocurrencia o no ocurrencia de uno o más eventos

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

futuros, son también reveladas como pasivos contingentes a menos que la probabilidad, de un flujo de salida de beneficios económicos sea remota.

La compañía no ha reconocido ingresos, ganancias, o activos contingentes.

**2.13 Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias.-**

Los ingresos se reconocen al valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta el importe estimado de cualquier descuento, bonificación o rebaja comercial que la Compañía pueda otorgar.

Los ingresos son reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- a) El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad
- b) Es probable que la Compañía 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 ya incurridos en la prestación, así como los costos que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad

**2.14 Costos y gastos**

Los costos y gastos, incluyendo la depreciación de los activos fijos se reconocen en los resultados del año en la medida en que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

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

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

**2.15 Reserva legal**

La Ley de Compañías requiere que por lo menos el 10% de la utilidad anual sea apropiado como reserva legal hasta que ésta como mínimo alcance el 20% del capital social. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo pero puede ser capitalizada en su totalidad. Hasta el 31 de diciembre del 2018, la reserva no ha alcanzado el valor establecido en las disposiciones legales vigentes.

**2.16 Resultados acumulados**

Los resultados acumulados al cierre del periodo que se informa incluyen:

- a) Resultados acumulados a libre disposición



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

Los resultados acumulados a libre disposición corresponden a los obtenidos por la Compañía hasta el 31 de diciembre del 2011 de acuerdo con PCGA previos más los resultados obtenidos a partir del 1 de enero del 2012 de acuerdo con las disposiciones contenidas en las NIIF. La Junta General de Accionistas puede distribuir o disponer el destino de estos resultados.

b) Resultados acumulados establecidos en el proceso adopción de las NIIF por primera vez

Los resultados acumulados establecidos en el proceso de adopción de las NIIF por primera vez incluyen los efectos que surgen del proceso de conversión de los estados financieros de la Compañía de conformidad con lo mencionado en la "NIIF-1: Adopción de las NIIF por primera vez".

El saldo acreedor de esta cuenta podrá ser capitalizado en la parte que exceda al valor de las pérdidas acumuladas y las pérdidas del periodo que se informa, así como utilizado en absorber pérdidas o devuelto en el caso de liquidación de la Compañía.

El saldo deudor de esta cuenta podrá ser absorbido por las utilidades acumuladas y las utilidades del periodo que se informa.

**2.17 Activos financieros.-**

Los activos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Efectivo y equivalentes
2. Deudores comerciales y
3. Otras cuentas por cobrar

a) Reconocimiento inicial y des-reconocimiento

Todos los activos financieros se reconocen y dan de baja en la fecha de negociación, es decir, cuando se observe la presencia de una compra o venta de un activo financiero bajo un contrato cuyas condiciones requieren la entrega del activo durante un periodo que generalmente está regulado por el mercado correspondiente.

Los activos financieros son medidos inicialmente al valor razonable, más los costos de la transacción, excepto por aquellos activos financieros clasificados al valor razonable con cambios en resultados, los cuales son inicialmente medidos al valor razonable y cuyos costos de la transacción se reconocen en resultados.

b) Clasificación de activos financieros.-

La Compañía clasifica sus activos financieros en las siguientes categorías: i) a valor razonable con cambios en resultados, ii) activos financieros mantenidos hasta su vencimiento, iii) préstamos y cuentas por cobrar, y, iv) activos financieros disponibles para la venta. La clasificación depende del propósito con el que se adquirieron los instrumentos financieros. La administración determina la clasificación de sus instrumentos financieros en el momento del reconocimiento inicial.

A la fecha de los estados financieros adjuntos, la Compañía mantiene básicamente por activos financieros

c) Cuentas por cobrar:



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

Son activos financieros no derivados con pagos fijos o determinables, que no cotizan en un mercado activo. Se clasifican en activos corrientes, excepto los vencimientos superiores a 12 meses desde la fecha del estado de situación financiera, que se clasifican como activos no corrientes.

Las cuentas por cobrar incluyen el efectivo disponible, los deudores comerciales y las otras cuentas por cobrar. Después del reconocimiento inicial, estos activos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva, menos cualquier posible deterioro. Los ingresos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por cobrar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

d) Deterioro de activos financieros al costo amortizado.-

Al final del periodo sobre el que se informa, los activos financieros que se miden al costo amortizado, son evaluados por deterioro con base en las políticas contables establecidas

El importe en libros de los activos financieros se reduce directamente por cualquier pérdida por deterioro. Cuando la Compañía considera que una cuenta por cobrar comercial no es recuperable, se da de baja afectando la cuenta provisión para cuentas incobrables.

e) Baja en cuentas de un activo financiero.-

La Compañía da de baja un activo financiero únicamente cuando: i) expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo financiero, y, ii) transfieran de manera sustancial los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo financiero.

**2.18 Pasivos financieros.-**

Los instrumentos de deuda son clasificados como pasivos financieros o como patrimonio de conformidad con la esencia del acuerdo contractual. Los pasivos financieros identificados en los estados financieros son:

1. Obligaciones financieras a corto y largo plazo
2. Cuentas por pagar comerciales
3. Otras cuentas por pagar
4. Cuentas por pagar relacionadas

a) Reconocimiento inicial.-

Los instrumentos financieros se clasifican como pasivos financieros medidos al costo amortizado. Estos pasivos se reconocen inicialmente a su costo más los costos que se hayan incurrido en la transacción.

La Compañía no ha reportado pasivos financieros medidos al valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros se clasifican como pasivos corrientes a menos que la Compañía tenga un derecho incondicional a diferir su liquidación durante al menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

b) Medición posterior.-

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

Después del reconocimiento inicial, estos pasivos financieros se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. Los gastos por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconocen y se calculan utilizando la tasa de interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

c) Baja en cuentas de un pasivo financiero.-

Se dan de baja los pasivos financieros cuando expiran, cancelan o cumplen las obligaciones contractuales asumidas por la Compañía.

d) Instrumentos de patrimonio

Un instrumento de patrimonio consiste en cualquier contrato que evidencie un interés residual en los activos de la Compañía luego de deducir todos sus pasivos. Los instrumentos de patrimonio emitidos por la Compañía se reconocen por los ingresos recibidos, neto de los costos de emisión directos.

**2.19 Nuevas NIIF que serán adoptadas por la Compañía en los próximos años.-**

A continuación incluimos un listado de nuevas NIIF que han sido emitidas por el IASB y que no fueron adoptadas por la Compañía en la emisión de sus estados financieros:

a) NIIF-9: Instrumentos financieros (enmendada en el año 2010):

El IASB diseñó una estrategia de 3 fases para reemplazar la "NIC-39: Instrumentos financieros: reconocimiento y medición" hasta el 30 de junio del 2011. Como resultado de la culminación de las fases 1 y 2 del proyecto, se emitió la "NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición", que contiene los criterios para el reconocimiento y medición de activos y pasivos financieros que serán de aplicación obligatoria a partir del 1 de enero del 2018. Se permite su aplicación anticipada.

Activos financieros: Todos los activos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la "NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable de acuerdo con definiciones previas establecidas por la Administración en el momento de su reconocimiento inicial. La medición posterior dependerá de si los flujos esperados de los activos financieros se mantienen dentro de un modelo de negocios cuyo objetivo es recoger los flujos de efectivo contractuales, y además tienen como flujos de efectivo únicamente los pagos del principal e intereses sobre el principal remanente.

Pasivos financieros: Todos los pasivos financieros reconocidos que están dentro del alcance de la "NIC-39 Instrumentos financieros: reconocimiento y medición", deberán ser medidos posteriormente a su costo amortizado o a su valor razonable. Los cambios en el valor razonable de pasivos financieros, atribuible a los cambios en el riesgo de crédito de ese pasivo, se reconocerán en el Otro Resultado Integral.

La Administración de la Compañía estima que los estados financieros no tendrán cambios significativos derivados de la aplicación de la "NIIF-9: Instrumentos financieros – reconocimiento y medición", enmendada en el año 2010.

**3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRÍTICOS**



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

En la aplicación de las políticas contables de la Compañía, la Administración debe hacer juicios, estimados y presunciones que inciden en la valuación de determinados activos y pasivos y en la determinación de los resultados, así como en la revelación de activos y pasivos contingentes. Los estimados y presunciones asociados se basan en la experiencia histórica y otros factores que se consideran como relevantes, sin embargo, debido a la subjetividad en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración. Los estimados y presunciones subyacentes se revisan sobre una base regular. Los efectos de los cambios en las estimaciones se reconocen de manera prospectiva, es decir, en el periodo de la revisión y en periodos futuros.

A continuación se presentan las estimaciones y juicios contables críticos que la administración de la Compañía ha utilizado en el proceso de aplicación de los criterios contables:

- a) Beneficios a empleados

**4. EFECTIVO Y EQUIVALENTES**

Un resumen de efectivo y equivalentes de efectivo se detalla a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Efectivo y Equivalentes	666.74	3.901,40
Banco Bolivariano	54,16	3.396,18
<b>TOTAL</b>	<b>720,90</b>	<b>7.297,58</b>

**5. DEUDORES COMERCIALES**

Un resumen de las cuentas por cobrar comerciales se detalla a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Préstamos Empresas Relacionadas	160.832.74	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>160.832,74</b>	<b>0,00</b>



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

No se consideró el movimiento de la provisión para deterioro y/o intereses implícitos de cuentas comerciales.

**6. INVENTARIOS**

A continuación un detalle de los inventarios de la Compañía:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inventario Materiales de Construcción	21.817,40	16.514,39
Inventario Obras Terminadas	611.098,03	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>632.915,43</b>	<b>16.514,39</b>

**7. Gastos Pagados por Anticipado**

Se registra este activo cuando el pago por los bienes se ha realizado antes de que se obtenga el derecho de acceso a esos bienes. De forma similar, se reconoce el pago anticipado como un activo, cuando dicho pago por servicios se haya realizado antes de que se reciban esos servicios. En ambos casos, se espera recibir los bienes o servicios dentro de doce meses. Estos rubros se resumen a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Anticipo Sangucho Angel María	902,16	0,00
Anticipo Gaibor Henry Arnoldo	1.500,00	0,00
Anticipo Catagña Juan Mauricio	295,00	0,00
Anticipo Mendoza David	200,00	
Andrade Cascante Marco	100.000,00	0,00
Anticipo Empleados	242,62	0,00
Planificación Tierra Verde	5,678.57	0,00
Anticipo Proveedores		1.377,87
<b>TOTAL</b>	<b>108.818.35</b>	<b>1.377,87</b>

**8. ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

Corresponde a todos los tipos de crédito tributario contemplados en la normativa tributaria vigente que se recuperará en el corto plazo.

Comprende a los saldos de créditos tributarios al 31 de diciembre del ejercicio declarado por concepto de, los créditos tributarios por Impuesto al Valor Agregado (IVA), los créditos tributarios procedentes del Impuesto a la Renta (IR), y otros. En el caso del Impuesto a la Renta corresponde a los créditos tributarios por Retenciones en la Fuente y Anticipo de Impuesto a la Renta que no hayan sido compensados con el impuesto causado del período declarado y que de conformidad con la normativa tributaria vigente la compañía aún puede recuperarlos en el corto plazo.

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Crédito Tributario IVA	1.557.43	2.236.07
Crédito Tributario Impuesto a La Renta	1.213.83	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2.771,26</b>	<b>2.236,07</b>

**9. CUENTAS POR PAGAR ACCIONISTAS**

Un detalle de Cuentas por pagar accionistas se resume a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Documentos por Pagar Relacionadas	3.470.64	925.53
<b>TOTAL</b>	<b>3.470,64</b>	<b>925.53</b>

**10. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR COMERCIALES**

Un detalle de los documentos por pagar comerciales se resume a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Proveedores Locales por Pagar Corrientes	118,007.23	7.340.96
Otras No Relacionados Locales	121,600.60	23.325,37
<b>TOTAL</b>	<b>239,607.83</b>	<b>30.666.33</b>

**11. OBLIGACIONES POR PAGAR**

Un detalle de las otras obligaciones por pagar instituciones se resume a continuación:

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Obligaciones Tributarias		
Corto Plazo	23,370.22	652.90
Obligaciones less	2,939.97	657.80
<b>TOTAL</b>	<b>26.310.49</b>	<b>1.310.82</b>

**12. ANTICIPO CLIENTES**

El detalle de valores recibidos de clientes en calidad de anticipos al 31 de Diciembre 2018, es como sigue;

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**DETALLE DE ANTICIPO CLIENTES**  
**AL 31 DE DICIEMBRE 2018**

DETALLE	VALOR
Anticipo Clientes	594,412.66
<b>TOTAL</b>	<b>594.412,66</b>

En el año 2017 no registra saldo en libros por este concepto.

**13. OBLIGACIONES PATRONALES POR PAGAR**

Un detalle de obligaciones patronales por pagar accionistas se resume a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Sueldos y Salarios por pagar	5,059.27	1.601.02
Provisión Décimo Tercero	3,077.33	151.94
Provisión Décimo Cuarto	1,101.59	51.04
<b>TOTAL</b>	<b>9.238.19</b>	<b>1.804.00</b>

**14. PARTICIPACION DE TRABAJADORES POR PAGAR DEL EJERCICIO**

Un detalle de participación de trabajadores por pagar se resume a continuación:

Composición de Saldos:

	Al 31 de Diciembre	
	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Participación de Trabajadores	7.602.06	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>7.602,06</b>	<b>0,00</b>



**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

**15. PASIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES**

A partir de la vigencia del Decreto Ejecutivo 374, publicado en el Registro Oficial Suplemento 209 con fecha 8 de junio de 2010, la Compañía considera para propósitos de cálculo del impuesto a la renta, el monto mayor entre el anticipo mínimo de impuesto a la renta y el impuesto a la renta causado en el año corriente

**Tarifa del impuesto a la renta:**

- La tarifa general del impuesto a la renta es del 22%, sin embargo, esta tarifa se incrementa 3% sobre la proporción de la base imponible que corresponda a la participación directa o indirecta de socios, accionistas, beneficiarios o similares, que sean residentes en paraísos fiscales o regímenes de menor imposición. Si dicha participación excede del 50%, la tarifa del impuesto a la renta aplicable será del 25%.
- Los beneficiarios de utilidades o dividendos que se paguen o acrediten al exterior pagarán la tarifa general del impuesto a la renta prevista para sociedades previa la deducción de los créditos tributarios a los que tenga derecho.

**Anticipo del impuesto a la renta:**

- Para efectos del cálculo del anticipo del impuesto a la renta, no se deberá incluir en la fórmula el valor de la revaluación de activos que se realicen derivados de la aplicación de las NIIF, tanto para el rubro del activo y del patrimonio.
- Se excluirán del cálculo del anticipo del impuesto a la renta los montos referidos a gastos incrementales por la generación de nuevos empleos, adquisición de nuevos activos destinados a la mejora de la productividad e innovación tecnológica y aquellas inversiones nuevas y productivas y gastos efectivamente realizados que se relacionen con los beneficios tributarios para el pago del impuesto a la renta que reconoce el Código de la Producción.

**Composición de Saldos:**

	Al 31 de Diciembre	
	2018	2017
impuesto a la Renta Ejercicio Causado	10,380.33	0,00
<b>TOTAL</b>	<b>10.380,33</b>	<b>0,00</b>

**16. - GESTION DE RIESGOS FINANCIEROS**

Como parte del giro normal de negocios, la Compañía se encuentra expuesta a distintos riesgos de naturaleza financiera que pueden afectar de manera significativa la situación financiera de la Compañía, el resultado de sus operaciones y su capacidad para generar flujos en el futuro. Como parte de sus funciones, la Administración de la Compañía ha establecido procedimientos de información para:

- 1) Identificar riesgos financieros a los cuales se encuentra expuesta,

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**

---

- 2) Cuantificar la magnitud de los riesgos identificados
- 3) Proponer alternativas para mitigar los riesgos financieros
- 4) Verificar el cumplimiento de las medidas aprobadas por la Administración, y
- 5) Controlar la efectividad de las medidas adoptadas.

A continuación presentamos un resumen de los principales riesgos financieros identificados por la Compañía, su cuantificación y un resumen de las medidas de mitigación que actualmente están en uso por parte de la Compañía:

**a) Riesgo de crédito**

El riesgo de crédito corresponde al riesgo de que una de las partes de un instrumento financiero incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía.

Debido al giro del negocio, la Compañía desarrolla sus actividades comerciales principalmente con empresas del sector de la construcción de carreteras. Como se menciona en la nota 5 la cartera de la compañía es corriente, y no presenta mayores problemas de cobrabilidad.

**b) Riesgo de liquidez**

El riesgo de liquidez corresponde al manejo adecuado de la liquidez de la Compañía de manera que la Administración pueda atender los requerimientos de financiamiento de la Compañía a corto, mediano y largo plazo, de sus obligaciones asociadas con los pasivos financieros, que son liquidados mediante la entrega de efectivo u otros activos financieros. El enfoque de la administración para administrar la liquidez es contar con los recursos suficientes para cumplir con sus obligaciones cuando vencen, tanto en condiciones normales como de tensión, sin incurrir en pérdidas inaceptables o arriesgar la reputación de la Compañía.

La compañía monitorea el nivel de entradas de efectivo de los deudores comerciales y otras cuentas por cobrar junto con las salidas de efectivo esperadas para acreedores comerciales y otras cuentas por pagar

Las fuentes de financiamiento a las que ha recurrido la compañía para capital de trabajo han sido con socios y con instituciones financieras.

**c) Riesgo de capital**

La política de la compañía es mantener un nivel de capital que le permita conservar la confianza de los acreedores, clientes, y otras partes interesadas y sustentar el desarrollo futuro de sus negocios. El capital se compone de patrimonio neto. No hubo cambios en el enfoque de la Compañía para la administración de capital durante el año

**17. HECHOS OCURRIDOS DESPUES DEL PERIODO SOBRE EL QUE SE INFORMA**

Entre el 31 de diciembre del 2018 y la fecha de emisión de estos estados financieros no se produjeron eventos que, en la opinión de la Administración de la Compañía pudieran tener un efecto significativo sobre dichos estados financieros que no se hayan revelado en los mismos.

**CONSTRUCTORA CFN SOCIEDAD ANÓNIMA**  
**NOTAS EXPLICATIVAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS**  
**AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2018 Y 2017**  
**(Expresado en Dólares Estadounidenses)**


---

**18. APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros del año terminado el 31 de diciembre del 2018 han sido aprobados por la Administración de la Compañía el 29 de Marzo de 2019. En opinión de la Administración de la Compañía, los estados financieros serán aprobados de manera definitiva por la Junta de Accionistas sin modificaciones.



Ing. Marco Andrade Cascante  
Representante Legal



Sr. Jorge Ayala Douet  
Contador General