

BARBASETTI S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS

AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2016

(Expresadas en USDólares)

A. BARBASETTI S.A.:

La Compañía fue constituida el 26 de febrero de 1991 en la ciudad de Guayaquil, Ecuador. Su actividad principal consiste en la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles.

Los estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2016, han sido emitidos con autorización de fecha 6 de marzo de 2017 por parte del Gerente General de la Compañía, y Contadora General con su total aprobación.

B. BASE DE PREPARACIÓN Y POLÍTICAS CONTABLES:

Los estados financieros adjuntos han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES) emitidas por el Comité Internacional sobre Normas de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) vigentes a la fecha de los estados financieros adjuntos (31 de diciembre de 2016). Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico e incorporan las principales políticas contables que se describen a continuación. Los estados financieros se presentan en Dólares de Estados Unidos de América (USD).

Efectivo y equivalentes al efectivo: Constituyen aquellos activos financieros líquidos y saldos por depósitos en instituciones financieras locales.

Instrumentos financieros:

Reconocimiento inicial: Los instrumentos financieros se miden inicialmente al precio de la transacción, incluyendo los costos de transacción.

Cuentas por cobrar a clientes y relacionadas: Se originan en el giro ordinario del negocio de la Compañía, esto es, por el arrendamiento de bienes inmuebles. Se reconocen como corrientes pues son exigibles en menos de doce meses.

Cuentas por pagar a proveedores: Las cuentas por pagar a proveedores incluyen aquellas obligaciones de pago por bienes y servicios adquiridos en el curso normal de negocio y no devengan intereses. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Otras obligaciones corrientes: Comprenden obligaciones patronales y tributarias, que son registradas a sus correspondientes valores nominales, se originan en disposiciones laborales y tributarias vigentes y se registran contra resultados en las partes proporcionales de las obligaciones devengadas. Se reconocen como corrientes, pues se liquidan en menos de doce meses.

Propiedades de inversión: Son propiedades que se tienen para obtener rentas, plusvalías o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes o servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de los negocios. Se la contabiliza por el método de costo. La vida útil estimada de los edificios es 20 años, y se deprecia en base al método de línea recta; el gasto por depreciación se lo registra en los resultados del año.

La Administración estableció un valor residual al avalúo de los inmuebles, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil del 10%.

Maquinarias y equipos: Su reconocimiento inicial es al costo de adquisición. Las erogaciones por mantenimiento y reparaciones se cargan a gastos al incurrirse en ellas, mientras las mejoras que incrementan la capacidad de producción o alargan la vida útil del activo, se capitalizan.

La vida útil estimada de las maquinarias y equipos es como sigue:

Tipo de activo		Vida útil en años
Inmuebles		20
Maquinarias		10
Muebles y equipos de oficina		10
Equipos de computación		3

El gasto por depreciación de las maquinarias y equipos se lo registra en los resultados del año.

La vida útil y el método de depreciación de los elementos de maquinarias y equipos se revisan al cierre de cada ejercicio económico anual.

La Administración estableció un valor residual al costo de las maquinarias y equipos, considerando que su valor recuperable al término de la vida útil del 10%.

Impuesto corriente: El cargo por impuesto a la renta corriente se calcula mediante la tasa de impuesto aplicable a las utilidades gravables y se carga a los resultados del año que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible.

La normativa tributaria vigente exige el pago de un anticipo mínimo de impuesto a la renta, cuyo valor es calculado en función de las cifras reportadas el año anterior sobre el 0.2% del patrimonio, 0.2% de los costos y gastos deducibles, 0.4% de los ingresos gravables y 0.4% de los activos.

Beneficios sociales corrientes: Las vacaciones del personal se provisionan. Los décimo tercer y décimo cuarto sueldos se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación laboral vigente.

Beneficios de empleados no corrientes: Comprenden las provisiones por jubilación patronal y bonificación por desahucio, que se contabilizan según estudio preparado por un perito actuarial. El valor presente de las obligaciones por beneficios definidos y el costo del servicio presente relacionado se determina en base al método de la unidad de crédito proyectada. Las provisiones se registran contra resultados del periodo.

Participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía: Calculada en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la

renta, según lo establecido por la normativa tributaria vigente. La Compañía en el año 2016 y 2015 presenta pérdidas.

Reconocimiento de ingresos de actividades ordinarias: Los ingresos se contabilizan en base al método de devengado, según lo establece la Sección 23 de la Norma Internacional de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF para PYMES), y se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir. Los ingresos de actividades ordinarias procedentes de la compra, venta, alquiler y explotación de bienes inmuebles, independientemente del momento en que se produzca el cobro en efectivo o financiamiento derivado de ello.

Costos y gastos: Se registran al costo histórico y se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago.

Modificaciones a la Norma Internacional de Información para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para PYMES): El IASB ha realizado modificaciones limitadas a la NIIF para las PYMES, cada modificación individual solo afecta a unos pocos párrafos y en muchos casos sólo a unas pocas palabras de la Norma, salvo por las siguientes:

a) Permitir una opción para usar el modelo de revelación para propiedades, planta y equipo en la Sección 17 Propiedades, Planta y Equipo.

a) Alinear los requerimientos principales para reconocimiento y medición de impuesto diferidos con las NIC 12 Impuesto a las Ganancias; y
b) Alinear los requerimientos principales para el reconocimiento y medición de activos para exploración y evaluación con la NIIF 6 Exploración y Evaluación de Recursos Minerales.

c) Incorporar un requerimiento de presentación de las propiedades de inversión en el estado de situación financiera - Elimina el requerimiento de revelar de forma comparativa para la conciliación de las cifras de apertura y cierre de las acciones en circulación.

d) Aclarar que el importe único presentado por operaciones discontinuadas incluye cualquier deterioro de valor de la operaciones discontinuadas medido de acuerdo con la Sección 27 - Incorpora un requerimiento para que las entidades agrupen las partidas presentadas en otro resultado integral.

e) Alinea la definición de "parte relacionada" con la NIC 24 Información a Revelar sobre Partes Relacionadas.

Se requiere que las entidades que informen utilizando la NIIF para PYMES apliquen las modificaciones a los períodos anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2017. Se permite su aplicación anticipada.

La administración de la Compañía estima que estas modificaciones no tendrán un impacto significativo sobre sus estados financieros.

C. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES:

La preparación de los estados financieros adjuntos en conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera para PYMES, requiere que la administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la actividad económica de la Compañía, 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 juicios subyacentes se revisan regularmente. Las revisiones a las estimaciones contables se reconocen en el período de la revisión y períodos futuros si la revisión afecta tanto al período actual como a períodos subsecuentes.

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

Deterioro de activos: A la fecha de cierre de cada período, o en aquella fecha que se considere necesario, se analiza el valor de los activos para determinar si existe algún indicio de que dichos activos hubieran sufrido una pérdida por deterioro. En caso de que exista algún indicio se realiza una estimación del importe recuperable de dicho activo. Si se trata de activos identificables que no generan flujos de efectivo de forma independiente, se estima la recuperabilidad de la unidad generadora de efectivo a la que pertenece el activo. Las pérdidas por deterioro reconocidas en un activo en períodos anteriores son revertidas cuando se produce un cambio en las estimaciones sobre su valor recuperable incrementando el valor del activo con cargo a resultados con el límite del valor en libros que el activo hubiera tenido de no haberse reconocido la pérdida por deterioro.

Estimación de vidas útiles de propiedades de inversión, maquinarias y equipos: La estimación de las vidas útiles y el valor residual se efectúan de acuerdo a lo mencionado en la parte pertinente en la Nota B.

D. EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO:

El efectivo conciliado al cierre del período está conformado de la siguiente manera:

Banco del Pacífico S.A.	
Banco de la Producción S.A. Grupo	
Promerica	
Al 31 de diciembre de	2016
2015	7,009
12,658	20,145
32,803	34,084

E. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR COBRAR NO RELACIONADAS:

Al 31 de diciembre de	
2016	2015
955	

Asina

Corresponde a crédito tributario de impuesto a la renta del periodo a favor de la Compañía.

Corresponde a los bienes inmuebles que son usados para alquilar. A continuación un detalle:

H. MAQUINARIAS Y EQUIPO:

Saldo al	Adiciones				
31/12/2016		01/01/2016			
13,886		13,886			Maquinaria y equipos
41,993		41,993			Instalaciones
133		133			Equipos de computación
827		827			Muebles y enseres
56,839		56,839			
17,046	4,600	12,446			(-) Depreciación acumulada

Saldo al inicio del año	Provisiones
71,561	10,476
2016	2015
Al 31 de diciembre de	

(1) A continuación el movimiento del año:

Provisión para jubilación patronal	(1)	87,721	78,132
Provisión para bonificación por desahucio	(2)	5,583	3,117
		93,304	81,249
2016	2015	Al 31 de diciembre de	

L. PROVISIONES POR BENEFICIOS A EMPLEADOS:

Décimo tercer sueldo	503	483
Décimo cuarto sueldo	3,050	2,977
Vacaciones	2,693	
Fondos de reserva	6,246	5,881
2016	2015	Al 31 de diciembre de

(1) Corresponde al siguiente detalle:

Con la administración tributaria	1,944	2,310
Con el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social	2,927	2,699
Beneficios sociales	6,246	5,881
(1)	11,117	10,890
2016	2015	Al 31 de diciembre de

K. OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES:

(1) En el 2016, incluye principalmente US\$30,156 a Conjunto residencial Altigracia, debido a que la Compañía tiene 7 lotes en la Urbanización, por lo que se provisionan alcuotas mensuales por mantenimiento.

Proveedores	33,214	25,695
Anticipo clientes	4	68
Acreedores varios	201	186
(1)	33,419	25,949
2016	2015	Al 31 de diciembre de

J. CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR NO RELACIONADOS:

En el 2016, incluye principalmente US\$12,791 por crédito tributario de impuesto a la renta de años anteriores.

I. OTROS ACTIVOS:

44,393	4,600	39,793
--------	-------	--------

Reserva por avalúo: En esta cuenta se registran los excedentes generados en la reevaluación de activos.

Reserva por donaciones: Esta reserva se originó en diciembre de 2001 y se refiere a la donación por parte de Hormigones Precon S.A. por los lotes de terrenos y los edificios en donde se encuentra actualmente la Compañía, según avalúo catastral.

Conforme a la Resolución No 01.Q.ICI.017 de la Superintendencia de Compañías, publicada en R.O. 483 del 28 de diciembre de 2001, la Compañía podrá capitalizar esta reserva previa resolución de los socios o accionistas o del organismo competente y compensar las pérdidas del ejercicio y las acumuladas con el saldo acreedor de esta cuenta, pero si no es suficiente, se utilizarán los saldos acreedores de las cuentas reserva por valuación y reserva por donaciones. Esta compensación deberá ser aprobada por la Junta General de Accionistas.

Reserva de capital: En esta cuenta se incluyen los saldos de las siguientes cuentas, transferidas al 30 de abril del 2000: Reserva por revalorización del patrimonio y Reexpresión monetaria.

Reserva facultativa: El saldo se conforma de las transferencias de las utilidades líquidas luego del pago de impuestos y transferencia a la reserva legal, esta cuenta está a disposición de los accionistas de la Compañía y puede ser utilizada para la distribución de dividendos y ciertos pagos tales como reliquidación de impuestos, etc.

Reserva legal: De acuerdo con la legislación vigente en el Ecuador, la Compañía debe transferir el 10% de su ganancia líquida anual a la reserva legal, hasta completar el 50% 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.

Capital social: Representa 800 acciones comunes, autorizadas, suscritas y en circulación al valor nominal de US\$1.00 cada una.

N. PATRIMONIO:

Corresponde a depósitos en garantía por el alquiler de bienes inmuebles.

M. OTROS PASIVOS NO CORRIENTES:

Al 31 de diciembre de		
2016	2015	
5,583	3,117	Saldo al inicio del año
2,466	3,117	Provisiones
3,117	3,117	(-) Pagos
5,583	3,117	Saldo al final del año

(2) A continuación el movimiento del año:

887	87,721	Saldo al final del año
481	78,132	(-) Pagos

Ajustes por implementación NIIF: Se registran los ajustes resultantes de la adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), a la fecha de transición.

Resultados acumulados: La Ley de Régimen Tributario Interno permite la amortización de pérdidas obtenidas en el ejercicio, con las ganancias que obtuvieran dentro de los cinco periodos impositivos siguientes, sin que exceda en cada periodo del 25% de dichas ganancias.

O. PRESTACIÓN DE SERVICIOS:

Años terminados al		
31/12/2016	31/12/2015	
848	1,117	Ventas varias
6,077	5,396	Servicio técnicos
182,809	177,988	Alquiler de oficinas
189,734	184,889	Rembolso de gastos

P. GASTOS ADMINISTRATIVOS:

Al 31 de diciembre de		
31/12/2016	31/12/2015	
39,373	37,822	Mano de obra
118,817	129,676	Gastos generales
158,190	167,498	(1)

(1) Incluye principalmente US\$68,310 (US\$65,420 en el 2015) por gastos de depreciación y US\$16,788 (US\$25,150 en el 2015) por honorarios.

Q. SALDOS Y TRANSACCIONES CON COMPAÑÍAS Y PARTES RELACIONADAS:

A continuación se presenta un resumen de los saldos y principales transacciones realizadas con compañías y partes relacionadas:

Cuentas y documentos por cobrar		
Pais	Transacción	
Ecuador	Servicios	26,158
Ecuador	Servicios	1,860
Ecuador	Servicios	2,095
Ecuador	Servicios	30,434
Ecuador	Servicios	885
Ecuador	Servicios	61,432
Berenices S.A.		25,885
Impuca S.A		1,860
Puertocaro S.A.		2,095
Nelbacor S.A.		17,516
Equidor S.A.		925
		48,281

Las transacciones con relacionadas fueron como sigue:

Por el año terminado al		
31/12/2016		
12,433	Alquiler	
4,088	Alquiler	
16,521		

R. PARTICIPACIÓN DE LOS TRABAJADORES EN LAS UTILIDADES E IMPUESTO A LA RENTA:

De acuerdo al artículo 37 de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, las sociedades constituidas en el Ecuador, así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas, que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del 22% sobre su base imponible.

Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido en activos productivos, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos, activos para riego, material vegetal, plantas y todo insumo vegetal para producción agrícola, forestal, ganadera y de floricultura, que se utilicen para su actividad productiva, así como para la adquisición de bienes relacionados con investigación y tecnología que mejoren productividad, generen diversificación productiva e incremento de empleo, para lo cual deberán efectuar el correspondiente aumento de capital y cumplir con los requisitos que se establecerán en el Reglamento de la Ley. El aumento de capital debe inscribirse en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.

Las leyes laborales vigentes establecen como beneficio para los trabajadores el pago del 15% de las utilidades líquidas de la sociedad, antes del cálculo del impuesto sobre la renta.

La base del cálculo para determinar la participación de los trabajadores en las utilidades de la Compañía y la base imponible del impuesto a la renta de la Compañía, fue el siguiente:

Al 31 de diciembre de		
2016	2015	
(64,786)	(71,570)	Pérdida del ejercicio
6		Menos: Ingresos exentos
260		Mas:
10,362	9,464	Gastos no deducibles
		Retenciones no aplicadas año 2010
494	482	Provisión jubilación patronal empleados menores a 10 años
(53,664)	(61,625)	Base imponible
1,978	856	Anticipo calculado
		Anticipo impuesto a la renta pagado
12,812	12,429	Menos: Retenciones en la fuente
10,834	11,573	Saldo a favor

S. CONTROL SOBRE PRECIOS DE TRANSFERENCIA:

La normativa para Precios de Transferencia vigente en Ecuador dispone que los contribuyentes del Impuesto a la Renta que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo periodo fiscal en un monto acumulado superior a US\$3 millones, deben presentar al Servicio de Rentas Internas el Anexo de Operaciones con Partes Relacionadas, que simplemente es una revelación de las transacciones de ingresos y gastos por compañía relacionada.

Aquellos contribuyentes que hayan efectuado operaciones con partes relacionadas locales y/o domiciliadas en el exterior, dentro de un mismo período fiscal en un monto acumulado superior a los US\$15 millones deben presentar adicionalmente al Anexo, el Informe Integral de Precios de Transferencia.

La Administración Tributaria, en ejercicio de sus facultades legales, podrá solicitar mediante requerimientos de información a los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas al interior del país o en el exterior, la presentación de la información conducente a determinar si en dichas operaciones se aplicó el principio de plena competencia, de conformidad con la Ley.

Para efectos de calcular el monto acumulado para la presentación tanto del anexo como del informe, se sumarán los montos de operaciones con partes relacionadas, excepto las que correspondan a:

- Aportes patrimoniales en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América.
- Compensaciones o reclasificaciones de cuentas contables de activo, pasivo o patrimonio, siempre que no afecten a resultados;
- Pagos en efectivo, en dólares de los Estados Unidos de América, de rendimientos patrimoniales (dividendos) o pasivos;
- Ingresos señalados en los artículos 27 y 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno, así como activos, pasivos o egresos del sujetos pasivo imputables a la actividad generadora de tales ingresos.
- Operaciones con otras partes relacionadas locales con referencias al período fiscal analizado, siempre que no se presenten algunas de las siguientes condiciones:

- a. La parte relacionada con la que el sujeto pasivo realiza tales operaciones obtenga ingresos provenientes de los casos señalados en los artículos 27 o 31 de la Ley de Régimen Tributario Interno.
- b. El sujeto pasivo:

- Declare una base imponible de impuesto a la renta menor a cero;
- Haya aprovechado cualquier tipo de beneficios o incentivos tributarios, incluidos los establecidos en el Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversión;
- Se acoja a la reducción de la tarifa por reinversión de utilidades;
- Sea administrador u Operador de una Zona Especial de Desarrollo Económico;
- Se dedique a la exploración o explotación de recursos naturales no renovables;
- Tengan titulares de derechos representativos de su capital que sean residentes o estén establecidos en paraísos fiscales.

Las reformas a la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno que entraron en vigencia desde el 1 de enero de 2010 determinan que los contribuyentes que realicen operaciones con partes relacionadas quedarán exentos de la aplicación del régimen de precios de transferencia, siempre que:

- Tengan un impuesto causado superior al 3% de sus ingresos gravables.
- No realicen operaciones con residentes en países fiscales preferentes, y,
- No mantengan suscrito con el Estado contrato para la exploración y explotación de recursos no renovables.

T. CONSOLIDACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS:

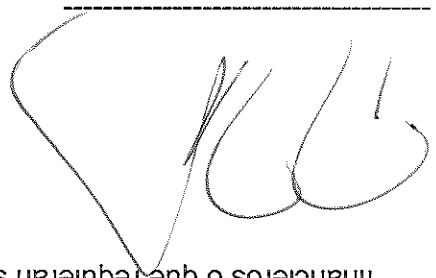
Mediante Resolución No. SC.ICI.DCCP.G.14.003 del 14 de febrero de 2014, la Superintendencia de Compañías expidió las normas para la preparación y presentación de los estados financieros consolidados de las compañías y otras entidades integrantes de los grupos económicos establecidos por el Servicio de Rentas Internas.

El segundo párrafo del artículo tercero, exceptúa de la mencionada consolidación a la información financiera de las personas naturales, las empresas del exterior, las personas jurídicas que no estén bajo el control de la Superintendencia de Compañías y aquellas empresas que hayan sido excluidas de los Grupos Económicos por el Servicio de Rentas Internas.

En vista que la Compañía no está considerada por el Servicio de Rentas Internas como Grupo Económico, no tiene que presentar estados financieros consolidados, según el artículo tercero de la Resolución indicada.

U. HECHOS SUBSECUENTES:

Entre el 31 de diciembre de 2016 y la fecha de emisión de los estados financieros adjuntos, no han ocurrido eventos o circunstancias que, en opinión de la Administración de la Compañía, puedan afectar la presentación de los estados financieros o que requieran ser revelados.


Ing. Ricardo Palau Dueñas
Gerente General


Gladys Robalino de Jaime
Contadora General