

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

**ESTADOS FINANCIEROS;
INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES; E INFORME
SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES
REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO
DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS
DELITOS.**

AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2015

ÍNDICE

Informe de los auditores independientes

Estado de situación financiera

Estado de resultado integral

Estado de cambios en el patrimonio

Estado de flujos de efectivo

Notas a los estados financieros

Abreviaturas usadas:

US\$.	Dólares estadounidenses.
IESS	Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social
NIIF	Normas Internacionales de Información Financiera



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

Quito, 14 de marzo del 2016

A los señores Socios de:

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2015 y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Administración de la Compañía por los estados financieros

2. La Administración de BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) y del control interno necesario para permitir la preparación de los estados financieros que estén libres de distorsiones significativas, debido a fraude o error.

Responsabilidad del auditor

3. Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Condujimos nuestra auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría. Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de que los estados financieros no están afectados por distorsiones significativas. Una auditoría comprende la aplicación de procedimientos destinados a la obtención de la evidencia de auditoría sobre las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluyen la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles internos de la Compañía, relevantes para la preparación y presentación razonable de sus estados financieros, a fin de diseñar procedimientos de auditoría adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad del control interno de la entidad. Una auditoría también comprende la evaluación de que los principios de contabilidad utilizados son apropiados y de que las estimaciones contables hechas por la Administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros. Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para expresar nuestra opinión de auditoría.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

· AUDITORES INDEPENDIENTES ·

Independent member of



EurauditInternational

Quito, 14 de marzo del 2016

A los señores Socios de:

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2015, y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes).

Paredes Santos & As

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la

Superintendencia de

Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio

No. de Registro Nacional

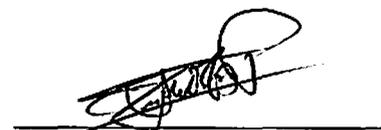
De Contadores: 8376

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	290.512	96.109
Cuentas y documentos por cobrar			
Relacionadas	6	646.849	28.265
Otras cuentas por cobrar	7	479.883	211.668
Activo por impuesto corriente		6.182	-
Inventarios	8	4.873.506	4.984.955
Total del activo corriente		<u>6.296.932</u>	<u>5.320.997</u>
Total del activo		<u>6.296.932</u>	<u>5.320.997</u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		2.169	113.378
Relacionadas	6	-	760.828
Anticipo de clientes	9	2.386.369	926.658
Otras cuentas por pagar	10	28.723	67.734
Préstamos	11	2.139.028	2.046.428
Pasivo por impuestos corrientes	12	13.403	2.434
Provisiones y acumulaciones	13	1.102	1.537
Total del pasivo corriente		<u>4.570.794</u>	<u>3.918.997</u>
PRÉSTAMOS	11	<u>1.679.420</u>	<u>1.400.000</u>
Total del pasivo		<u>6.250.214</u>	<u>5.318.997</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>46.718</u>	<u>2.000</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u>6.296.932</u>	<u>5.320.997</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Guido Tana
 Contador General

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Ventas netas	14	1.370.071	-
Costo de operación		(1.312.740)	-
		<hr/>	<hr/>
Utilidad Bruta		57.331	-
		<hr/>	<hr/>
Utilidad antes impuesto a la renta		57.331	-
Impuesto a la renta	15	(12.613)	-
		<hr/>	<hr/>
Resultado integral del año		<u>44.718</u>	<u>-</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Guido Tana
 Contador General

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Capital Social</u>	<u>Reserva Legal</u>	<u>Resultados Acumulados</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2014	2.000	-	-	2.000
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>2.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>2.000</u>
Apropiación reserva legal	-	1.000	(1.000)	-
Resultado integral del año	-	-	44.718	44.718
Saldo al 31 de diciembre del 2015	<u>2.000</u>	<u>1.000</u>	<u>43.718</u>	<u>46.718</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Guido Tana
 Contador General

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo recibido de clientes	1.370.071	-
Efectivo pagado a proveedores y empleados	(1.535.075)	(2.501.108)
Impuesto a la renta Compañía	(12.613)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(177.617)</u>	<u>(2.501.108)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Incremento de préstamos	372.020	2.490.575
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>372.020</u>	<u>2.490.575</u>
(Disminución) Incremento neta de efectivo y sus equivalentes	194.403	(10.533)
Efectivo y sus equivalentes al principio de año	96.109	106.642
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y sus equivalentes al fin del año	<u><u>290.512</u></u>	<u><u>96.109</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2015
(Expresado en dólares estadounidenses)
(Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	57.331	-
Más cargos a resultados que no representan movimientos de efectivo		
Gasto por impuesto a la renta	(12.613)	-
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Anticipos de clientes	1.459.711	481.306
Impuestos pagados por anticipado	(6.182)	-
Inventarios	111.449	(2.887.979)
Otras cuentas por cobrar	(886.799)	(218.335)
Cuentas y documentos por pagar	(911.048)	131.341
Otras cuentas por pagar	10.969	1.194
Beneficios a empleados	(435)	(8.635)
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u><u>(177.617)</u></u>	<u><u>(2.501.108)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 20 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Guido Tana
 Contador General

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2015

NOTA 1 – ANTECEDENTES

BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., fue constituida según escritura pública del 19 de abril del 2012. El objeto social consiste en el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda. Además podrá también dedicarse a la asesoría en temas inmobiliarios, diseño, decoración arquitectónica.

Al cierre de los presentes estados financieros la Compañía se encuentra en proceso de construcción del proyecto inmobiliario denominado "Plaza Diez". El cual corresponde a un edificio compuesto de 68 departamentos y 3 locales comerciales; y, está ubicado en la ciudad de Quito.

NOTA 2 – RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES

Las principales políticas contables aplicadas en la preparación de los estados financieros se detallan a continuación. Estas políticas han sido aplicadas uniformemente en todos los años presentados, a menos que se indique lo contrario.

a) Bases de preparación de los estados financieros

Los estados financieros de BARCEV Inmobiliaria Cía. Ltda., han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Entidades (NIIF para Pymes) emitidas por el IASB (International Accounting Standard Board) que han sido adoptadas en Ecuador y representan la adopción integral, explícita y sin reservas de las referidas normas internacionales y aplicadas de manera uniforme a los ejercicios que se presentan.

La preparación de los estados financieros conforme a las NIIF para Pymes requiere el uso de estimaciones contables. También exige a la Administración que ejerza su juicio en el proceso de aplicación de las políticas contables de la Compañía. En la Nota 3 se revelan las áreas que implican un mayor grado de juicio o complejidad o las áreas donde los supuestos y estimaciones son significativos para la elaboración de los estados financieros. Debido a la subjetividad inherente en este proceso contable, los resultados reales pueden diferir de los montos estimados por la Administración.

b) Traducciones en moneda extranjera

Moneda funcional y moneda de presentación

Las partidas en los estados financieros de la Compañía se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera la entidad (moneda funcional). Los estados financieros se expresan en dólares estadounidenses, que es la moneda funcional y la moneda de presentación de la Compañía. A menos que se indique lo contrario, las cifras incluidas en los estados financieros adjuntos están expresadas en dólares estadounidenses.

Transacciones y saldos

Las transacciones en moneda extranjera, cuando ocurren, se traducen a la moneda funcional usando los tipos de cambio vigentes a las fechas de las transacciones. Las ganancias y pérdidas por diferencias en cambio que puedan resultar del cobro o pago de tales transacciones, se reconocen en el estado de resultados integrales.

c) Efectivo y equivalentes de efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo incluye a fondos fijos y depósitos a la vista en instituciones bancarias e inversiones financieras liquidas, que se pueden convertir rápidamente en efectivo en un plazo inferior a 90 días.

d) Inventarios de materiales y proyectos en proceso

Los inventarios de materiales de construcción son presentados al menor entre el costo y el valor neto de realización y son valuados con el método del costo promedio ponderado.

Los inventarios en proceso de construcción, corresponden a la acumulación de costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados al cierre de cada ejercicio que se presenta con el fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer posibles pérdidas por deterioro, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto de realización es el precio de venta estimado en curso normal del negocio menos el costo acumulado de construcción y de terminación de la venta.

e) Activos y pasivos financieros

Clasificación.-

La Compañía clasifica sus activos y pasivos financieros en las siguientes categorías: "activos financieros a valor razonable con cambios en resultados", "activos financieros mantenidos hasta su vencimiento", "préstamos y cuentas por cobrar" y "activos financieros disponibles para la venta". La clasificación depende del propósito para el cual se adquirieron los activos o contrataron los pasivos. La Administración determina la clasificación de sus activos y pasivos financieros a la fecha de su reconocimiento inicial.

Al 31 de diciembre del 2015 y 2014, la Compañía mantuvo activos financieros en las categorías de "préstamos y cuentas por cobrar". De igual forma, la Compañía mantuvo pasivos financieros en la categoría de "préstamos y otros pasivos financieros" cuyas características se explican seguidamente:

Préstamos y cuentas por cobrar: Representados en el estado de situación financiera principalmente por cuentas por cobrar a relacionadas y otras cuentas por cobrar. Son activos financieros no derivados que dan derecho a pagos fijos o determinables y que no cotizan en un mercado activo. Se incluyen en el activo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses cortados desde la fecha del estado de situación financiera.

Préstamos y otros pasivos financieros: Representados en el estado de situación financiera por préstamos, cuentas por pagar a proveedores, cuentas por pagar a relacionadas y otras cuentas por pagar. Se incluyen en el pasivo corriente, excepto por los de vencimiento mayor a 12 meses contados a partir de la fecha del estado de situación financiera.

Reconocimiento y medición inicial y posterior:

Reconocimiento -

La Compañía reconoce un activo o pasivo financiero en el estado de situación financiera a la fecha de la negociación y se reconocen cuando se compromete a comprar o vender el activo o pagar el pasivo.

Medición inicial -

Los activos y pasivos financieros son medidos inicialmente a su valor razonable más cualquier costo atribuible a la transacción, que de ser significativo, es reconocido como parte del activo o pasivo siempre que el activo o pasivo financiero no sea designado como de valor razonable a través de resultados. Con posterioridad al reconocimiento inicial la Compañía valoriza los mismos como se describen a continuación:

Medición posterior -

Préstamos y cuentas por cobrar: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

Préstamos y otros pasivos financieros: Posterior a su reconocimiento inicial se miden al costo amortizado aplicando el método de interés efectivo. El costo amortizado se calcula tomando en cuenta cualquier descuento o prima en la adquisición y las comisiones o los costos que son una parte integrante de la tasa de interés efectiva.

f) Baja de activos y pasivos financieros

Un activo financiero se elimina cuando expiran los derechos a recibir los flujos de efectivo del activo o si la Compañía transfiere el activo a un tercero sin retener sustancialmente los riesgos y beneficios del activo. Un pasivo es eliminado cuando las obligaciones de la Compañía especificadas en el contrato se han eliminado.

g) Compensación de instrumentos financieros

Los activos y pasivos financieros se compensan de manera que se informa el importe neto en el estado de situación financiera, solamente si existe un derecho actual legalmente exigible de compensar los importes reconocidos y existe la intención de liquidarlos por el importe neto o de realizar los activos y cancelar los pasivos en forma simultánea.

h) Deterioro de activos financieros

Al cierre de cada periodo sobre el que se informa, la Compañía evalúa si existe alguna evidencia objetiva de que un activo financiero o un grupo de activos financieros se encuentran deteriorados en su valor. Un activo financiero o un grupo de activos financieros se consideran deteriorados en su valor solamente si existe evidencia objetiva de deterioro de ese valor como resultado de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial del activo y ese evento que causa la pérdida tiene impacto sobre los flujos de efectivo futuros estimados generados por el activo financiero o el grupo de activos financieros y ese impacto puede estimarse de manera fiable. La evidencia de un deterioro del valor podría incluir, entre otros, indicios tales como que los deudores o un grupo de deudores se encuentran con dificultades financieras significativas, el incumplimiento o mora en los pagos de la deuda por capital e intereses, la probabilidad de que se declaren en quiebra u adopten otra forma de reorganización financiera, o cuando datos observables indiquen que existe una disminución medible en los flujos de efectivo futuros estimados, así como cambios adversos en el estado de los pagos en mora, o en las condiciones económicas que se correlacionan con los incumplimientos.

i) Impuesto a la renta corriente

El gasto por impuesto a la renta del año comprende el impuesto a la renta corriente. El impuesto se reconoce en el estado de resultado integral, excepto cuando se trata de partidas que se reconocen directamente en el patrimonio. En este caso el impuesto también se reconoce en otros resultados integrales o directamente en el patrimonio.

Impuesto a la renta 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 en que se devenga con base en el impuesto por pagar exigible. Las normas tributarias vigentes establecen una tasa de impuesto del 22% de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% si las utilidades son reinvertidas por el contribuyente.

A partir del ejercicio fiscal 2010, entró en vigor la norma que 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.

La referida norma estableció que en caso de que el impuesto a la renta causado sea menor que el monto del anticipo mínimo, este último se convertirá en impuesto a la renta definitivo, a menos que el contribuyente solicite al Servicio de Rentas Internas su devolución, lo cual podría ser aplicable, de acuerdo con la norma que rige la devolución de este anticipo.

j) Provisiones y pasivos contingentes

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente legal o asumida como resultado de un evento pasado, y es probable que se requiera de la salida de recursos para pagar la obligación y el monto se ha estimado confiablemente. No se reconocen provisiones para futuras pérdidas operativas.

Cuando existen varias obligaciones similares, la probabilidad de que se requiera de salida de recursos para su pago se determina considerando la clase de obligación como un todo. Se reconoce una provisión aun cuando la probabilidad de salida de recursos respecto de cualquier partida específica incluida en la misma clase de obligaciones sea menor.

Las provisiones se miden al valor presente de los desembolsos que se espera se requerirán para cancelar la obligación utilizando una tasa de interés antes de impuestos que refleje las actuales condiciones de mercado sobre el valor del dinero y los riesgos específicos para dicha obligación.

k) Reconocimiento de ingresos

Los ingresos se reconocen cuando es probable que los beneficios económicos asociados a la transacción fluyan a la Compañía y el monto de ingreso puede ser medido confiablemente, independientemente del momento en que se genera el pago. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos ni aranceles.

l) Reconocimiento de costos y gastos

Los otros costos y gastos se reconocen a medida que se devengan, independientemente del momento en que se pagan, y se registran en los períodos con los cuales se relacionan.

NOTA 3 - ESTIMACIONES Y CRITERIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS

La preparación de estados financieros requiere que la Administración realice estimaciones y utilice supuestos que afectan los montos incluidos en estos estados financieros y sus notas relacionadas. Las estimaciones realizadas y supuestos utilizados por la Compañía se encuentran basados en la experiencia histórica, cambios en la industria e información suministrada por fuentes externas calificadas. Sin embargo, los resultados finales podrían diferir de las estimaciones bajo ciertas condiciones.

Las estimaciones y políticas contables significativas son definidas como aquellas que son importantes para reflejar correctamente la situación financiera y los resultados de la Compañía y/o las que requieren un alto grado de juicio por parte de la Administración. Las principales estimaciones y aplicaciones del criterio profesional se encuentran relacionadas con los siguientes conceptos:

- **Vida útil de propiedades y equipos:** Las estimaciones de vida útil se basan principalmente en las proyecciones de uso futuro de los activos. En aquellos casos en los que se puedan determinar que la vida útil de los activos debería disminuirse, se deprecia el exceso entre el valor en libros neto y el valor de recuperación estimado, de acuerdo a la vida útil restante revisada. Factores tales como los cambios en el uso planificado de los distintos activos podrían hacer que la vida útil de los activos se viera disminuida.

- **Impuesto a la renta corriente:** La determinación de las obligaciones y gastos por impuestos requieren de ciertas interpretaciones a la legislación tributaria vigente. La Administración considera que sus estimaciones son apropiadas de acuerdo a las circunstancias y que no deben surgir diferencias de interpretación con la Administración Tributaria que pudieran afectar los cargos por impuestos en el futuro.
- **Provisiones:** Debido a las incertidumbres inherentes a las estimaciones necesarias para determinar el importe de las provisiones, los desembolsos reales pueden diferir de los importes reconocidos originalmente sobre la base de las estimaciones realizadas. La determinación de la cantidad a provisionar 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.

NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Factores de riesgo financiero

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de moneda, riesgo de valor razonable de tasa de interés, riesgo de tasa de interés de los flujos de efectivo y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. La administración de riesgos de la Compañía se concentra principalmente en lo impredecible de los mercados financieros y trata de minimizar potenciales efectos adversos en el desempeño financiero de la Compañía. La Administración tiene a su cargo la administración de riesgos. La Administración identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

Riesgo en las tasas de interés

Los ingresos y flujos de caja operativos de la Compañía son relativamente independientes de los cambios en las tasas de interés del mercado nacional. La Compañía no tiene activos significativos que devenguen intereses a tasas de interés variables y las tasas que mantiene en los pasivos por los cuales se reconocen intereses son fijas.

Riesgo de crédito

El riesgo de crédito es el riesgo de que una contraparte a un instrumento financiero incumpla en una obligación o compromiso que ha suscrito la Compañía que presente como resultado una pérdida financiera para esta. La Compañía no tiene un riesgo material por este concepto, debido a que las cuentas por cobrar se generan principalmente en transacciones operativas con sus partes relacionadas.

Riesgo de mercado

Es la posibilidad de que la fluctuación de variables de mercado tales como tasas de interés, tipo de cambio, entre otras, produzca pérdidas económicas debido a la desvalorización de activos, debido a la nominación de estos a dichas variables.

Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que una entidad encuentre dificultades en cumplir obligaciones asociadas con pasivos financieros que son liquidados entregando efectivo u otros activos financieros, o que estas obligaciones deban liquidarse de manera desfavorable para la Compañía. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos de efectivo proyectos y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

NOTA 5 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Fondos fijos		
Caja chica	-	300
Cuentas Corrientes		
Banco Pichincha C.A.	290.450	95.551
Mutualista Pichincha	62	258
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>290.512</u>	<u>96.109</u>

NOTA 6 – SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
ACTIVO		
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmourbicasa	457.106	15.739
Ramada 4	-	5.000
Inmobarcal	40.793	-
Servimaq	3.500	-
Ambar	11.526	7.526
Inmoavanza	1.300	-
Beninsacom	48.384	-
Prometal	84.240	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>646.849</u>	<u>28.265</u>

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
PASIVO		
Cuentas y documentos por pagar		
Cristal Park	-	702.874
Inmobarcal	-	57.954
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>-</u>	<u>760.828</u>

Los saldos por cobrar y pagar a partes relacionadas no devengan intereses y la Administración estima que se liquidan en el corto plazo.

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

(Ver página siguiente)

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipo a proveedores	441.561	206.951
Fideicomiso (1)	31.782	4.717
Otros menores	6.540	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>479.883</u>	<u>211.668</u>

(1) Corresponde a los valores pendientes por recuperar del Fideicomiso Mercantil de Flujos y Pagos "Plaza Diez".

NOTA 8 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Materiales en bodega	-	19.310
Costos directos	-	3.765.590
Costos indirectos	-	700.055
Costo terreno	-	500.000
Inventario de producto terminado	4.873.506	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>4.873.506</u>	<u>4.984.955</u>

NOTA 9 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anticipos recibidos por la Compañía	977.457	721.896
Anticipos recibidos por el Fideicomiso (1)	1.408.912	204.762
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>2.386.369</u>	<u>926.658</u>

(1) Corresponde a los montos depositados por los promitentes compradores en el Fideicomiso Mercantil de Administración de Flujos y Pagos "Plaza Diez".

NOTA 10 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

(Ver página siguiente)

NOTA 10 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Garantías por pagar contratistas	26.859	65.930
Otras cuentas por pagar	1.864	1.804
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>28.723</u>	<u>67.734</u>

NOTA 11 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre comprende:

		<u>2015</u>	<u>2014</u>
Préstamos bancarios			
Mutualista Pichincha	(1)	1.243.933	1.800.000
Préstamos Accionista			
Arq. Edgar Barrionuevo	(2)	295.897	105.228
Sr. Joselito Cevallos	(2)	1.683.179	1.133.400
Sr. Andres Cevallos	(2)	201.824	133.300
Sr. Fernando Cevallos	(2)	177.495	133.300
Sr. Andres Barrionuevo	(2)	35.920	-
Préstamos de terceros			
Sra. Krovina Lasaboba Veronika	(3)	127.000	127.000
Sr. Pacuruco Saul	(3)	14.200	14.200
Sra. Jara Carmen	(3)	30.000	-
Sra. Isidro Chora	(3)	9.000	-
Total		<u>3.818.448</u>	<u>3.446.428</u>
Porción de corto plazo		2.139.028	2.046.428
Porción de largo plazo		1.679.420	1.400.000
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014		<u>3.818.448</u>	<u>3.446.428</u>

- (1) Corresponde a una línea de crédito otorgada por la Mutualista Pichincha, para la construcción de proyecto inmobiliario que actualmente la Compañía se encuentra en proceso de construcción. Dicha línea de crédito fue aprobada y respaldada con la constitución de un Fideicomiso Mercantil de Flujos y Pagos denominado "Plaza Diez". Adicionalmente estas obligaciones corresponden a doce desembolsos con vencimiento hasta en 209 días y devengan una tasa de interés promedio anual del 10,06%.
- (2) Corresponden a varios préstamos entregados por los Socios, para la construcción del proyecto inmobiliario. Dichas obligaciones no devengan intereses y no tienen una fecha específica de pago.
- (3) Corresponden a créditos de terceros los cuales devengan intereses.

NOTA 12 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Retenciones de impuestos por pagar	790	2.434
Impuesto a la renta de la Compañía	12.613	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>13.403</u>	<u>2.434</u>

NOTA 13 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Obligaciones con el IESS	1.102	1.537
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>1.102</u>	<u>1.537</u>

NOTA 14 – VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Proyecto Plaza Diez	1.370.071	-
Saldo al 31 de diciembre del 2015 y 2014	<u>1.370.071</u>	<u>-</u>

NOTA 15 – IMPUESTO A LA RENTA CORRIENTE

De acuerdo con lo que establece en la ley de régimen tributario interno, la empresa ha preparado la conciliación tributaria como sigue:

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	57.331	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>57.331</u>	<u>-</u>
Impuesto a la renta causado	12.613	-
Impuesto a la renta determinado	12.613	-
(-) Retenciones en la fuente impuesto renta	(1)	-
(-) Exoneración y crédito tributario ley especial	(6.181)	-
Impuesto a la renta por pagar	<u>6.431</u>	<u>-</u>

NOTA 16 – COMPROMISOS

Contrato de Fideicomiso Mercantil

Con fecha 06 de marzo del 2014 la Compañía constituyó un Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos denominado "Plaza Diez". La Compañía con el objetivo de iniciar la etapa de construcción y desarrollo del proyecto inmobiliario requiere de fuentes de financiamiento o créditos que sean otorgados por instituciones financieras. Para lo cual la Mutualista Pichincha, acepta conceder una línea de crédito por un valor de US\$. 1.800.000 la cual será entregada en varios desembolsos en distintas fechas, hasta completar el monto total de la línea de crédito. Con lo cual la Compañía aportará a título de fideicomiso mercantil, la totalidad de los valores provenientes de la línea de crédito, que será entregada por la Mutualista. Además la Compañía se compromete a entregar como aportes futuros al Fideicomiso el cien por ciento de los flujos originados por los pagos a los cuales tiene derecho a recibir por las promesas de compra venta y contratos de ventas suscritas antes de declarar el punto de equilibrio del proyecto.

NOTA 17 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2015 y 2014 es de US\$. 2.000 dividido en 2.000 participaciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 18 – RESERVA LEGAL

De acuerdo con la legislación vigente, la compañía debe apropiarse por lo menos el 10% de la utilidad neta del año a una reserva legal hasta que el saldo de dicha reserva alcance el 50% del capital suscrito. La reserva legal no está disponible para distribución de dividendos, pero puede ser capitalizada o utilizada para absorber pérdidas.

NOTA 19 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2015 y la fecha de emisión de estos estados financieros (14 de marzo del 2016) 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.

NOTA 20 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2015 han sido emitidos con autorización de fecha 14 de marzo del 2016 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Accionistas para su aprobación definitiva.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

INFORME SOBRE PROCEDIMIENTOS PREVIAMENTE CONVENIDOS PARA LA VERIFICACIÓN Y CUMPLIMIENTO DE LO ESTABLECIDO EN LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS.

Quito, 14 de marzo del 2016

A los Señores Socios de:

BARCEV INMOBILIARIA CÍA LTDA.

Hemos aplicado los procedimientos previamente convenidos con ustedes y descritos a continuación, con el propósito de verificar el cumplimiento de las disposiciones requeridas por las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y Otros Delitos, según Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicada en Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. Nuestro trabajo se llevó a cabo de acuerdo con la Norma Internacional para Servicios Afines (ISRS 4400) aplicable a encargos para realizar procedimientos previamente convenidos. Los procedimientos fueron realizados únicamente para cumplir con el requisito contemplado en el artículo 32 de las Normas de Prevención de Lavado de Activos, Financiamiento del Terrorismo y otros Delitos, expedidas mediante Resolución No. SCV.DSC.14.009, así como, con la Resolución No. SCVS.DNPLA.15.008, con el objetivo de verificación y cumplimiento establecido en dichas normas. Por lo tanto, no efectuamos ninguna declaración respecto a la suficiencia de los procedimientos descritos a continuación, ya sea para el propósito para el cual se solicitó este informe, ni para ningún otro propósito.

Los procedimientos previamente convenidos aplicados fueron los siguientes:

1. Verificar la calificación del oficial de cumplimiento y el código de registro en la Unidad de Análisis Financiero.
2. Verificar que las normas y procedimientos de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo establecidos por la Compañía se encuentren definidos en el Manual de Prevención.
3. Verificar que el Manual de Prevención abarque a las empresas que conforman el grupo empresarial.
4. Confirmar que el Oficial de Cumplimiento haya cumplido con la preparación del informe anual y su presentación ante la Junta de Socios.
5. Seleccionar aleatoriamente seis meses del año para realizar lo siguiente:
 - a. Consolidar la información mensual de las operaciones o transacciones, individuales o conjuntas, cuyos montos sean iguales o superen el umbral legal (US\$. 10.000), originadas en los pagos efectuados por los clientes de la Compañía.
 - b. Solicitar el reporte mensual (RESU), enviado por la Compañía a la Unidad de Análisis Financiero en los meses escogidos para la muestra.
 - c. Cotejar que los clientes que superaron el umbral legal han sido reportados a la UAF en el mes correspondiente.
 - d. Para cada uno de los meses seleccionados, tomar aleatoriamente el 5% de los clientes para revisar el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requerido en la normativa correspondiente.



6. Determinar si el proceso utilizado por la Compañía, en cuanto a la custodia y confidencialidad de los expedientes proporciona la seguridad necesaria de información física y digital.
7. Verificar la existencia de la matriz de riesgo, así como la documentación soporte de su aplicación como herramienta de mitigación de posibles procesos de delito de lavado de activos.

A continuación, informamos sobre nuestros resultados:

- a. Respecto del procedimiento No. 1.- Mediante Junta General Extraordinaria Universal de Socios de fecha 02 de julio del 2015, se designó al Ab. Moya Silva Oscar Alberto, para que desempeñar el cargo de Oficial de Cumplimiento. Adicionalmente y según correo electrónico de la analista de prevención de la Unidad de Análisis Financiero (U.A.F), Ing. María Belén Mulki se aceptó el pedido de registró y se asignó un nombre de usuario y código de registro.
- b. Respecto del procedimiento No. 2.- La Compañía mantiene actualmente un Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, así como un Código de Ética y Matriz de Riesgo. Los cuales fueron conocidos y aprobados por la Junta General Extraordinaria de Socios.

Además, verificamos que las políticas adoptadas por la Compañía consideren: procedimientos para administrar, evaluar y mitigar los riesgos. Los procedimientos de prevención permiten: identificar al cliente, conocer y validar la información con el objeto de establecer un perfil y comunicar a la Unidad de Análisis Financiero (U.A.F.) de operaciones que superen el umbral.

- c. Respecto del procedimiento No. 3.- El grupo empresarial está conformado por: BARCEV Inmobiliaria Cia. Ltda., INMOAVANZA Cía. Ltda., Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., INMOURBICASA S.A., y Ámbar Constructores AMBARCONSTRUC S.A., las cuales tienen Manuales de Prevención individuales y comparten el mismo oficial de cumplimiento.
- d. Respecto del procedimiento No. 4.- Verificamos que el oficial de cumplimiento Ab. Oscar Moya, presentó a la Junta de Socios un Informe de Cumplimiento del Plan Anual de Trabajo de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo, por el año 2015.
- e. Respecto del procedimiento No. 5.- La Compañía reportó las operaciones que superaron el umbral de US\$. 10.000 en los meses de: junio, agosto, octubre y diciembre del año 2015. Cotejamos que los clientes que superaron el umbral fueron reportados a la U.A.F. Además, sobre dichos meses seleccionamos una muestra aleatoria del 5% de los clientes y revisamos el cumplimiento de las políticas de debida diligencia conforme lo requiere el Manual de Políticas y Procedimientos de Prevención del Lavado de Activos y Financiamiento del Terrorismo.

Las políticas sobre la debida diligencia establecidas en el Manual de Prevención, requieren la preparación de un formulario denominado "conoce a su cliente", el cual incluye información cuantitativa y cualitativa de cada uno de los clientes, sean estos ocasionales y habituales.

Como resultado de nuestra revisión determinamos que la Compañía cumple con las políticas de debida diligencia con los clientes seleccionados de la muestra.

- f. Respecto del procedimiento No. 6.- La Compañía ha designado al departamento legal que administre la preparación, implementación y control de un sistema de prevención de lavado de activos. Así como de la custodia y confidencialidad de la documentación preparada para cumplir con la normativa vigente.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of



EuraAuditInternational

g. Respecto del procedimiento No. 7.- La Compañía mantiene una matriz de riesgo, la cual está diseñada para apoyar en la mitigación de posibles riesgos asociados con la prevención del lavado de activos.

Debido a que los procedimientos antes descritos no constituyen ni una auditoría, ni una revisión, realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría, no expresamos opinión alguna sobre los reportes preparados y presentados a la U.A.F.

De haber efectuado procedimientos adicionales o de haber efectuado una auditoría o revisión de los reportes con Normas Internacionales de Auditoría, otros asuntos podrían haber surgido a nuestra atención que habrían sido informados a ustedes.

Nuestro informe se emite exclusivamente para cumplir con el propósito establecido en el primer párrafo y para ser presentado a las autoridades de control ecuatorianas y no debe ser utilizado para ningún otro fin ni por ningún otro tercero además de las partes especificadas. Este informe se refiere exclusivamente a los asuntos descritos en el primer párrafo.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la
Superintendencia de
Compañías: 327

Dr. Luis Paredes
Socio
No. de Registro Nacional
De Contadores: 8376