

**BARCEV INMOBILIARIA
CÍA. LTDA.**

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)**

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	8	290,512
Cuentas y documentos por cobrar			
<u>Relacionadas</u>	6	2,023,140	646,849
<u>Otras cuentas por cobrar</u>	7	430,843	479,883
<u>Activo por impuesto corriente</u>		39,037	6,182
<u>Inventarios</u>	8	<u>2,539,398</u>	<u>4,873,506</u>
Total del <u>activo corriente</u>		<u>5,032,426</u>	<u>6,296,932</u>
Total del <u>activo</u>		<u><u>5,032,426</u></u>	<u><u>6,296,932</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Sobregiros bancarios		9,688	-
Cuentas y documentos por pagar			
<u>Proveedores</u>		1,948	2,169
<u>Anticipo de clientes</u>	9	1,455,178	2,386,369
<u>Otras cuentas por pagar</u>	10	16,074	28,723
<u>Préstamos</u>	11	1,623,272	2,139,028
<u>Pasivo por impuestos corrientes</u>	12	59,749	13,403
<u>Provisiones y acumulaciones</u>	13	<u>18,121</u>	<u>1,102</u>
Total del <u>pasivo corriente</u>		3,184,030	4,570,794
PRÉSTAMOS	11	<u>1,679,420</u>	1,679,420
Total del <u>pasivo</u>		<u>4,863,450</u>	<u>6,250,214</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>168,976</u>	46,718
Total del <u>pasivo y patrimonio</u>		<u><u>5,032,426</u></u>	<u><u>6,296,932</u></u>

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>Notas</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Ventas netas	14	2,797,859	1,370,071
Costo de operación		(2,334,108)	(1,312,740)
		<hr/>	<hr/>
Utilidad Bruta		463,751	57,331
Gastos operativos			
Gastos de administración y ventas		(307,785)	-
		<hr/>	<hr/>
Utilidad Operacional		155,966	57,331
Otros ingresos (egresos), neto		<u>1,260</u>	<u>-</u>
Utilidad antes impuesto a la renta		157,226	57,331
Impuesto a la renta	15	(34,968)	(12,613)
		<hr/>	<hr/>
Resultado integral del año		<u>122,258</u>	<u>44,718</u>

BARCEV INMOBILIARIA CÍA. LTDA. NOTAS
A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2016

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 líquidas, 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 2016 y 2015, 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>2016</u>	<u>2015</u>
Banco Pichincha C.A.	-	290,450
Mutualista Pichincha	8	62
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>8</u>	<u>290,512</u>

NOTA 6 – SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
ACTIVO		
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmourbicasa	1,060,286	457,106
Inmobarcal	475,001	40,793
Servimaq	9,487	3,500
Ambar	-	11,526
Inmoavanza	242,130	1,300
Beninsacom	49,267	48,384
Prometal	186,969	84,240
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>2,023,140</u>	<u>646,849</u>

NOTA 7 – OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipo a proveedores	420,326	441,561
Fideicomiso	(1) 3,237	31,782
Otros menores	7,280	6,540
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>430,843</u>	<u>479,883</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>2016</u>	<u>2015</u>
Inventario de producto terminado	2,539,398	4,873,506
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>2,539,398</u>	<u>4,873,506</u>

NOTA 9 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Anticipos recibidos por la compañía	1.035.769	977.457
Anticipos recibidos por el fideicomiso (1)	419.409	1.408.912
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	1.455.178	2.386.369

(1)Corresponde a los montos depositados por lo prominentes compradores en el Fideicomiso Mercantil de Administración de flujos y pagos "PLAZA DIEZ"

NOTA 10 – OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Garantías por pagar contratistas	11.575	26.859
Otras cuentas por pagar	4.499	1.864
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>16.074</u>	<u>28.723</u>

NOTA 11 – PRÉSTAMOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Préstamos bancarios		
Mutualista Pichincha (1)	803,700	1,243,933
Préstamos Accionista		
Arq. Edgar Barrionuevo (2)	-	295,897
Sr. Joselito Cevallos (2)	1,683,179	1,683,179
Sr. Andres Cevallos (2)	201,824	201,824
Sr. Fernando Cevallos (2)	177,495	177,495
Sr. Andres Barrionuevo (2)	26,801	35,920

Préstamos de terceros		
Sra. Krovina Lasaboba Veronika	(3) 127,000	127,000
Sr. Pacurucu Saul	(3) 14,200	14,200
Sra. Jara Carmen	(3) 30,000	30,000
Sra. Isidro Chora	(3) 28,000	9,000
Sr. Jaime Cueva	50,000	-
Sra. Gladys Espinoza	5,000	-
Total	<u>3,147,199</u>	<u>3,818,448</u>
Porción de corto plazo	1,467,779	2,139,028
Porción de largo plazo	1,679,420	1,679,420
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	<u>3,147,199</u>	<u>3,818,448</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>2016</u>	<u>2015</u>
Retenciones de impuestos por pagar	24.781	790
Impuesto a la renta de la Compañía	34.968	12.613
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	59.749	13.403

NOTA 13 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Sueldos	17.798	-
Obligaciones con el IESS	323	1.102
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	18.121	1.102

NOTA 14 – VENTAS NETAS

Al 31 de diciembre comprende	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Proyecto plaza diez	2.797.859	1.370.071
Saldo al 31 de diciembre del 2016 y 2015	2.797.859	1.370.071

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>2016</u>	<u>2015</u>
Utilidad antes del impuesto a la renta	157,226	57,331
(+) Gastos no deducibles	1,720	-
= Base imponible antes de impuesto a la renta	<u>158,946</u>	<u>57,331</u>
Impuesto a la renta causado	34,968	12,613
Impuesto a la renta determinado	34,968	12,613
(-) Anticipo del impuesto a la renta	(33,208)	-
(-) Retenciones en la fuente impuesto renta	-	(1)
(-) Exoneración y crédito tributario ley especial	(5,829)	(6,181)
Impuesto (a favor) por pagar del contribuyente	<u>(4,069)</u>	<u>6,431</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 2016 y 2015 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 apropiar 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 2016 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 2016 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.