



**INMOBILIARIA BARCAL
- INMOBARCAL CÍA.
LTDA.**

Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2011
e Informe de los Auditores
Independientes



INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los Señores Socios de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda.:

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2011, y los correspondientes estados de cambios en el patrimonio y de flujos de caja por el año terminado en esa fecha y un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

Responsabilidad de la Gerencia de la Compañía por los estados financieros

La gerencia de la Compañía es responsable de la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador, y del control interno determinado por la gerencia como necesario para permitir la preparación de los estados financieros libres de errores materiales debido a fraude o error.

Responsabilidad del Auditor

Nuestra responsabilidad es expresar una opinión sobre estos estados financieros basados en nuestra auditoría. Nuestra auditoría fue efectuada 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 si los estados financieros están libres de errores importantes.

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 internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los estados 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 de que las estimaciones contables hechas por la gerencia son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2011, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador.

Asuntos de énfasis

Tal como se explica en la Nota 2 a los estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Durante el año 2011, la Compañía ha iniciado el proyecto inmobiliario Tenis Plaza Boulevard, el cual se espera concluir la primera etapa en el año 2013 y completar el proyecto hasta el año 2017, en tal virtud, la Compañía no presenta estado e resultados y flujos de caja provenientes de actividades de operación. Esta situación indica, a nuestro juicio, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la culminación con éxito del proyecto y la venta de los inmuebles que se están construyendo. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

Otros asuntos

La auditoría por el año terminado el 31 de diciembre del 2010 no fue realizada por nosotros ni por otros auditores, en vista que de acuerdo con las disposiciones legales vigentes en el país, la Compañía no tenía la obligación de presentar dicho informe.

Martínez Álvarez y Asociados
Quito, Marzo 9, 2012
Registro No. 649

Rocío Martínez
Rocío Martínez
Licencia No. 26171



INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

BALANCE GENERAL AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011

<u>ACTIVOS</u>	<u>Notas</u>	<u>2011</u>	<u>2010</u>
		(en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		1	1
Anticipo proveedores		<u>35</u>	<u>40</u>
Total activos corrientes		<u>36</u>	<u>41</u>
PROYECTOS EN PROCESO	3	<u>1,557</u>	<u>1,482</u>
TOTAL		<u>1,593</u>	<u>1,523</u>

PASIVOS Y PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar	4	155	143
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		29	17
Préstamos Socios	5	<u>1,065</u>	<u>1,116</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,249</u>	<u>1,276</u>
ANTICIPOS DE CLIENTES		<u>26</u>	<u>10</u>
OBLIGACIONES A LARGO PLAZO	6	<u>313</u>	<u>232</u>
PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:	7		
Capital social y total patrimonio de los socios		<u>5</u>	<u>5</u>
TOTAL		<u>1,593</u>	<u>1,523</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Patrio Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE PATRIMONIO DE LOS SOCIOS
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

(Expresados en miles de U.S. dólares)

Capital
Social y Total

(en miles de U.S. dólares)

Saldos al 31 de diciembre del 2011 y 2010

5

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Patricio Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE FLUJOS DE CAJA
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011**

	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en proyectos en proceso y flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(30)</u>	<u>(1,352)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Préstamos socios por pagar, neto de pagos	(51)	1,116
Obligaciones a largo plazo	<u>81</u>	<u>237</u>
Efectivo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>30</u>	<u>1,353</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año		1
Saldo al comienzo del año	<u>1</u>	<u>—</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>1</u>	<u>1</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Patricio Rodríguez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2011 Y 2010

1. OPERACIONES

Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda. es una compañía constituida en el Ecuador mediante escritura pública el 11 de noviembre del 2009, cuya actividad principal es el desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

2. POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

Los estados financieros han sido preparados en U.S. dólares. Las políticas contables de la Compañía son las establecidas por la Federación Nacional de Contadores del Ecuador y autorizadas por la Superintendencia de Compañías del Ecuador. Dichas políticas requieren 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.

Bases de presentación - estados financieros adjuntos, éstos fueron preparados sobre bases contables aplicables a una empresa en marcha, las que prevén la realización de activos y cancelación de pasivos en el curso normal del negocio. Durante el año 2011, la Compañía ha iniciado el proyecto inmobiliario Tennis Plaza Boulevard, el cual se espera concluir la primera etapa en el año 2013 y completar el proyecto hasta el año 2017, en tal virtud, la Compañía no presenta estado e resultados y flujos de caja provenientes de actividades de operación. Esta situación indica, que la continuación de la Compañía como negocio en marcha y la generación de operaciones rentables dependen de eventos futuros, que incluyen la culminación con éxito del proyecto y la venta de los inmuebles que se están construyendo. Los estados financieros adjuntos no incluyen los ajustes relacionados con la posibilidad de recuperación y clasificación de los importes en libros de los activos o el importe y la clasificación de los pasivos que pudieran ser necesarios si la Compañía no pudiera continuar como negocio en marcha.

A continuación se resumen las principales prácticas contables seguidas por la Compañía en la preparación de sus estados financieros:

Proyectos en proceso - Corresponden a las inversiones realizadas en la construcción del proyecto inmobiliario, constituidas por costos de terreno, mano de obra, materiales de construcción, diseño, servicios, gastos de construcción y gastos financieros.

Anticipos de clientes - Representa el efectivo entregado por parte de los compradores como anticipo para la reserva de departamentos, el cual será liquidado a la entrega del bien y de sus correspondientes áreas comunitarias a total satisfacción de los clientes.

Adopción de las Normas Internacionales de Información Financiera - Mediante Resoluciones No. 08.G.DCS.010 del 20 de noviembre del 2008 y SC.DS.G.09.006 del 17

de diciembre del 2009, la Superintendencia de Compañías estableció el cronograma de implementación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) por parte de las compañías y entes sujetos a su control y vigilancia. De acuerdo con este cronograma Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda., utilizará las NIIF a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

3. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	1,297	1,297
Costos indirectos	193	185
Costos directos	<u>67</u>	<u> </u>
Total	<u>1,557</u>	<u>1,482</u>

4. CUENTAS POR PAGAR

Un resumen de cuentas por pagar es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Compañías relacionadas		
Inmourbicasa	134	143
Servimaq	12	
Prometal	6	
Otros menores	<u>3</u>	<u> </u>
Total	<u>155</u>	<u>143</u>

5. PRÉSTAMOS SOCIOS

Un resumen de préstamos socios es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
José Luis Calderón	1,065	1,065
Edgar Barrionuevo	<u> </u>	<u>51</u>
Total	<u>1,065</u>	<u>1,116</u>

Los préstamos de socios no tienen vencimientos definidos ni devengan una tasa de interés.

6. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Un resumen de obligaciones a largo plazo es como sigue:

	... Diciembre 31,...	
	<u>2011</u>	<u>2010</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Hermanos Montúfar	232	232
Edgar Barrionuevo	<u>81</u>	—
Total	<u>313</u>	<u>232</u>

Los préstamos de socios no tienen vencimientos definidos ni devengan una tasa de interés.

7. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

Capital Social - El capital social con el que se constituye la compañía es de US\$5 mil dividido en cinco mil participaciones sociales indivisibles de un valor nominal de US\$1.

8. EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2011 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 9 del 2012) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.
