



INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CIA. LTDA.

**Estados Financieros por el Año
Terminado el 31 de Diciembre del 2013
e Informe de los Auditores
Independientes**

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

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

Informe sobre los estados financieros

Hemos auditado los estados financieros que se adjuntan de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda., que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2013 y el correspondiente estado de resultados integral, 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 Normas Internacionales de Información Financiera, 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 no contienen errores materiales.

Una auditoría comprende la realización de procedimientos para obtener evidencia de auditoría sobre los saldos y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor, incluyendo la evaluación de los riesgos de error material en los estados financieros debido a fraude o error. Al efectuar esta evaluación de riesgo, el auditor toma en consideración los controles 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.

Consideramos que la evidencia de auditoría que hemos obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base para nuestra opinión de auditoría.

Opinión

En nuestra opinión, los referidos estados financieros presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la posición financiera de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcal Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2013, el resultado integral, los cambios en su patrimonio y sus flujos de caja por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera.

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 inició el proyecto inmobiliario Tennis Plaza Boulevard, el cual se espera concluir la primera etapa en el año 2014 y completar el proyecto hasta el año 2017, en tal virtud, la Compañía no presenta estado de 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 depende 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.

Martínez Chávez y Asociados

Quito, Marzo 14, 2014
Registro No. 649

Rocio Martínez

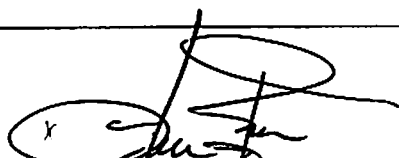
Rocio Martínez
Licencia No. 26171

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2013**

<u>ACTIVOS</u>	Notas	Diciembre 31, <u>2013</u> <u>2012</u> (en miles de U.S. dólares)	
ACTIVOS CORRIENTES:			
Bancos		25	343
Inventario de materiales		88	39
Gastos anticipados y otras cuentas por cobrar	4	<u>145</u>	<u>109</u>
Total activos corrientes		<u>258</u>	<u>491</u>
 PROYECTOS EN PROCESO	5	<u>5,350</u>	<u>1,934</u>
 TOTAL		<u>5,608</u>	<u>2,425</u>
 <u>PASIVOS Y PATRIMONIO</u>			
PASIVOS CORRIENTES:			
Cuentas por pagar		456	93
Gastos acumulados y otras cuentas por pagar		55	2
Cuentas por pagar relacionadas	6	241	
Préstamos de socios		<u>362</u>	<u>59</u>
Total pasivos corrientes		<u>1,114</u>	<u>154</u>
 ANTICIPOS DE CLIENTES	7	<u>4,257</u>	<u>2,034</u>
 PASIVOS NO CORRIENTES:			
Obligaciones a largo plazo y total pasivos no corrientes	8	<u>232</u>	<u>232</u>
 PATRIMONIO DE LOS SOCIOS:			
Capital social	9	5	5
Resultados acumulados		(128)	(128)
Resultados acumulados por adopción de NIIF		<u>128</u>	<u>128</u>
Total patrimonio		<u>5</u>	<u>5</u>
 TOTAL		<u>5,608</u>	<u>2,425</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Guido Tana
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>Capital</u>	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> ... (en miles de U.S. dólares) ...	<u>Resultados</u> <u>acumulados</u> <u>por adopción</u> <u>de NIIF's</u>	<u>Total</u>
Saldos al 1 de enero de 2011	5		128	133
Resultado integral del año	—	(128)	—	(128)
Saldos al 31 de diciembre de 2012 y 2013	<u>5</u>	<u>(128)</u>	<u>128</u>	<u>5</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General

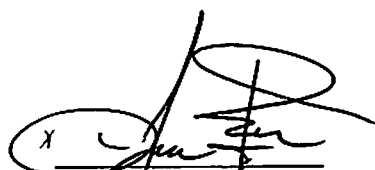

Guido Tana
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

	<u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
FLUJOS DE CAJA EN ACTIVIDADES DE INVERSIÓN:		
Inversión en proyectos en proceso	(3,085)	(522)
Préstamos a compañías relacionadas	<u> </u>	<u>(57)</u>
Flujo neto utilizado en actividades de inversión	<u>(3,085)</u>	<u>(579)</u>
FLUJOS DE CAJA DE ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO:		
Anticipo de clientes	2,223	943
Préstamos de compañías relacionadas	241	
Préstamos (Pagos) provenientes de socios	<u>303</u>	<u>(22)</u>
Flujo neto proveniente de actividades de financiamiento	<u>2,767</u>	<u>921</u>
BANCOS:		
Incremento neto durante el año	(318)	342
SalDOS al comienzo del año	<u>343</u>	<u>1</u>
SALDOS AL FIN DEL AÑO	<u>25</u>	<u>343</u>

Ver notas a los estados financieros


Edgar Barrionuevo
Gerente General


Guido Tana
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL - INMOBARCAL CÍA. LTDA.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2013

1. INFORMACIÓN GENERAL

Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál 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

2.1 Declaración de cumplimiento

Los estados financieros han sido preparados de conformidad con las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

Estos estados financieros presentan razonablemente la posición financiera de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda. al 31 de diciembre del 2013, el resultado de las operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha.

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

La moneda oficial del Ecuador es el U.S. Dólar, por lo tanto, la Contabilidad registra las transacciones en U.S. dólares.

A continuación se describen las principales políticas contables adoptadas en la preparación de estos estados financieros. Estas políticas han sido definidas en función de las NIIF PYMES vigentes al 31 de diciembre del 2013, aplicadas de manera uniforme a todos los períodos que se presentan.

2.2 Bases de preparación

Los estados financieros de Inmobiliaria Barcal - Inmobarcál Cía. Ltda., comprenden los estados de situación financiera al 31 de diciembre del 2013 y 31 de diciembre del 2012, los estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por los años terminados en esas fechas. Estos estados financieros han sido preparados de acuerdo con Normas Internacionales de Información Financiera para Pequeñas y Medianas Empresas (NIIF PYMES).

2.3 Clasificación de saldos corrientes y no corrientes

Los saldos de activos y pasivos presentados en el estado de situación financiera se clasifican en función de su vencimiento, es decir, como corrientes aquellos con vencimiento igual o inferior a 12 meses, los que están dentro del ciclo normal de la operación de la Compañía, y, como no corrientes los de vencimiento superior a dicho período.

2.4 Efectivo y bancos

Incluye aquellos activos financieros líquidos y saldos en bancos. Los sobregiros bancarios, en caso de existir, son presentados como pasivos corrientes en el estado de situación financiera.

2.5 Inventario de materiales y Proyectos en proceso

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

En aquellos inmuebles, sobre los cuales, los futuros compradores no tienen la capacidad de especificar los elementos estructurales más importantes del diseño del inmueble antes de que comience la construcción, y/o una vez que la construcción esté en curso; son tratados como un acuerdo de venta de bienes inmuebles y por lo tanto, los inmuebles son reconocidos como inventarios terminados o en construcción.

Para inventarios terminados o en construcción, el costo significa la acumulación de todos los costos directos e indirectos de compra o construcción requeridos hasta que el inventario esté listo para la venta. Los inventarios son analizados a fin de determinar si se requiere una provisión para reconocer pérdidas por desvalorización, la cual es determinada en función de un análisis de la posibilidad real de venta. El valor neto realizable es el precio de venta estimado en el curso ordinario del negocio menos los costos de terminación y los costos necesarios para realizar la venta. El valor neto realizable para inventarios en construcción se determina en base a los porcentajes de avance de los proyectos.

2.6 Préstamos y obligaciones financieras

Representan pasivos financieros que se reconocen inicialmente a su valor razonable, neto de los costos de la transacción incurridos. Estos préstamos y obligaciones financieras se registran subsecuentemente a su costo amortizado; cualquier diferencia entre los fondos recibidos (neto de los costos de transacción) y el valor de redención se reconoce en el estado de resultados durante el período del préstamo usando el método de interés efectivo.

Los préstamos y obligaciones financieras se clasifican como pasivo corriente a menos que la Compañía tenga derecho incondicional de diferir el pago de la obligación por lo menos 12 meses después de la fecha del estado de situación financiera.

2.7 Cuentas comerciales por pagar

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

Después del reconocimiento inicial, a valor razonable, se miden al costo amortizado utilizando el método de la tasa de interés efectiva. El gasto por intereses (incluyendo los intereses implícitos) se reconoce como costos financieros y se calculan utilizando la tasa de

interés efectiva, excepto para las cuentas por pagar a corto plazo cuando el reconocimiento del interés resultare inmaterial.

El período de crédito promedio para la compra de ciertos bienes es de 30 días.

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

2.8 Impuestos

2.8.1 Impuesto corriente

El impuesto por pagar corriente se basa en la utilidad gravable (tributaria) registrada durante el año. La utilidad gravable difiere de la utilidad contable, debido a las partidas de ingresos o gastos imponderables o deducibles y partidas que nunca son gravables o deducibles. El pasivo de la Compañía por concepto del impuesto corriente se calcula utilizando las tasas fiscales aprobadas al final de cada período.

2.9 Provisiones

Las provisiones se reconocen cuando la Compañía tiene una obligación presente (ya sea legal o implícita) como resultado de un suceso pasado, es probable que la Compañía tenga que desprenderse de recursos que incorporen beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del importe de la obligación.

El importe reconocido como provisión corresponde a la mejor estimación del desembolso necesario para cancelar la obligación presente, al final de cada período, teniendo en cuenta los riesgos y las incertidumbres correspondientes. Cuando se mide una provisión usando el flujo de efectivo estimado para cancelar la obligación presente, su valor en libros representa el valor presente de dicho flujo de efectivo, utilizando una tasa antes de impuestos, que refleja la evaluación actual del mercado sobre el valor del dinero en el tiempo y los riesgos específicos de la obligación. El saneamiento del descuento se reconoce como costo financiero.

Cuando se espera la recuperación de algunos o todos los beneficios económicos requeridos para cancelar una provisión, se reconoce una cuenta por cobrar como un activo si es virtualmente cierto que se recibirá el desembolso y el valor de la cuenta por cobrar puede ser medido con fiabilidad.

2.10 Reconocimiento de ingresos

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

2.10.1. Venta de bienes inmuebles

Los ingresos ordinarios procedentes de la venta de bienes inmuebles deben ser reconocidos cuando se cumplen todas y cada una de las siguientes condiciones:

- La Compañía ha transferido al comprador los riesgos y ventajas significativos, derivados de la propiedad de los bienes;

- La Compañía no conserva para sí ninguna implicación en la gestión corriente de los bienes vendidos, en el grado usualmente asociado con la propiedad, ni retiene el control efectivo sobre los mismos;
- El importe de los ingresos ordinarios puede medirse con fiabilidad;
- Sea probable que la Compañía reciba los beneficios económicos asociados con la transacción; y
- Los costos incurridos, o por incurrir, en relación con la transacción pueden ser medidos con fiabilidad.

2.10.2. Ingresos por intereses

Los ingresos por intereses se reconocen utilizando el método de interés efectivo, en base al tiempo y en referencia al capital pendiente de cobro.

Ningún ingreso es reconocido en transacciones de intercambio de bienes o servicios similares.

2.11 Costos y Gastos

Los costos y gastos se registran al costo histórico. Los costos y gastos se reconocen a medida que son incurridos, independientemente de la fecha en que se haya realizado el pago, y se registran en el período más cercano en el que se conocen.

2.12 Compensación de saldos y transacciones

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

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

2.13 Nuevas normas y revisadas emitidas pero aún no efectivas

La Compañía no ha aplicado las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), Normas Internacionales de Contabilidad (NIC) e Interpretaciones del Comité (CINIIF) nuevas y revisadas, que han sido emitidas pero aún no son efectivas:

<u>NIIF</u>	<u>Título</u>	<u>Fecha de vigencia</u>
NIIF 9	Instrumentos financieros	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIIF 9 y NIIF 7	Fecha obligatoria efectiva de la NIIF 9 y revelaciones de transición	Enero 1, 2015
Enmiendas a la NIC 32	Compensación de activos y pasivos Financieros	Enero 1, 2014

La Administración de la Compañía anticipa que estas enmiendas, que serán adoptadas en los estados financieros de la Compañía en los períodos futuros, no tendrán un impacto significativo sobre los importes de los activos y pasivos y las revelaciones de la Compañía.

2.14 Administración de riesgos financieros

Las actividades de la Compañía la exponen a una variedad de riesgos financieros: riesgos de mercado (incluyendo el riesgo de tipo de cambio y riesgo de precio), riesgo de crédito y riesgo de liquidez. El programa general de 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 Compañía tiene a su cargo la administración de riesgos. La Compañía identifica, evalúa y cubre los riesgos financieros en estrecha cooperación con las unidades operativas.

2.14.1. Riesgo de Mercado

Riesgo de Tipo de Cambio

Las actividades de la Compañía, se las realiza en U.S. dólares que es la moneda oficial del Ecuador. Por lo tanto, no está expuesta al riesgo de fluctuaciones en los tipos de cambio del dólar de los Estados Unidos de América

Riesgo de Variaciones en los Precios de sus Inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiriese. Durante el año 2013, la Compañía no ha invertido en instrumentos financieros.

2.14.2 Riesgo de crédito

El riesgo de crédito se refiere al riesgo de que una de las partes incumpla con sus obligaciones contractuales resultando en una pérdida financiera para la Compañía. La Compañía no tiene riesgos significativos debido a que las cuentas por cobrar que se generan por la venta de inmuebles, se recuperan con la asignación directa de los créditos hipotecarios otorgados a los clientes por las instituciones financieras. Adicionalmente, no se realiza el traspaso de dominio del inmueble sin la previa cancelación de los valores pendientes.

2.14.3. Riesgo de liquidez

La Compañía es la que tiene la responsabilidad final por la gestión de liquidez, misma que ha establecido un marco de trabajo apropiado para la gestión de liquidez de manera que pueda manejar los requerimientos de financiamiento a corto, mediano y largo. La Compañía maneja el riesgo de liquidez manteniendo fondos disponibles, monitoreando continuamente los flujos efectivos proyectados y reales y conciliando los perfiles de vencimiento de los activos y pasivos financieros.

3. ESTIMACIONES Y JUICIOS CONTABLES CRITICOS

La preparación de los presentes estados financieros en conformidad con NIIF PYMES, requiere que la Administración realice ciertas estimaciones y establezca algunos supuestos inherentes a la entidad 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, las cuales podrían llegar a diferir de sus efectos finales.

4. GASTOS ANTICIPADOS Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Un resumen de gastos anticipados y otras cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, <u>2013</u>	Diciembre 31, <u>2012</u>
Compañías relacionadas	43	57
Anticipo a proveedores	69	49
Seguros prepagados	19	
Anticipo impuesto a la renta		3
Otras cuentas por cobrar	<u>14</u>	<u>—</u>
Total	<u>145</u>	<u>109</u>

5. PROYECTOS EN PROCESO

Un resumen de proyectos en proceso es como sigue:

	... Diciembre 31,... <u>2013</u>	<u>2012</u>
	(en miles de U.S. dólares)	
Terreno	1,297	1,297
Costos directos	3,019	139
Costos indirectos	<u>1,034</u>	<u>498</u>
Total	<u>5,350</u>	<u>1,934</u>

Corresponden a las inversiones realizadas en el proyecto Tennis Plaza Boulevard. Dicho proyecto ha sido evaluado en base a las estimaciones de flujos futuros por ventas, con lo cual no se han determinado posibles desvalorizaciones del mismo.

6. CUENTAS POR PAGAR RELACIONADAS

Al 31 de diciembre de 2013, corresponde a obligaciones contraídas con Ramada 4 y Cristal Park por un valor de US\$99 mil y US\$142 mil respectivamente. Dichos préstamos no tienen acuerdo de pago de intereses ni vencimientos definidos. El efecto de valoración de este pasivo financiero no es significativo, por lo tanto, la Administración ha decidido mantener su registro en su valor nominal.

7. ANTICIPO DE CLIENTES

Corresponden a los recursos en efectivo entregados por los promitentes compradores para la reserva y posterior entrega de los inmuebles que forman parte del proyecto Tennis Plaza Boulevard. Dichos recursos son entregados para financiar el proyecto sin acuerdo de pago de intereses.

8. OBLIGACIONES A LARGO PLAZO

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, corresponde a cuentas por pagar provenientes de préstamos de terceros. Dichos préstamos no tienen acuerdo de pago de intereses ni vencimientos definidos. El efecto de valoración de este pasivo financiero no es significativo, por lo tanto, la Administración ha decidido mantener su registro en su valor nominal.

9. PATRIMONIO DE LOS SOCIOS

9.1. 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.

10. CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2013 y 2012, a criterio de la Administración de la Compañía, no mantiene vigentes demandas u otros asuntos legales significativos que deban ser consideradas como un activo o pasivo contingente.

11. HECHOS OCURRIDOS DESPUÉS DEL PERÍODO SOBRE EL QUE SE INFORMA

Entre el 31 de diciembre del 2013 y la fecha de emisión de los estados financieros (marzo 14 del 2014) no se produjeron eventos que en opinión de la Administración pudieran tener un efecto importante sobre los estados financieros adjuntos.

12. APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros por el año terminado el 31 de diciembre del 2013 han sido aprobados por la Gerencia de la Compañía y serán presentados a los Socios para su aprobación. En opinión de la Gerencia de la Compañía, los estados financieros serán aprobados por la Junta Directiva sin modificaciones.
