

**INMOBILIARIA BARCAL
INMOBARCAL 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 2014

**INMOBILIARIA BARCAL
INMOBARCAL CÍA. LTDA.**

ESTADOS FINANCIEROS

31 DE DICIEMBRE DEL 2014

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, 13 de abril del 2015

A los señores Socios de:

**INMOBILIARIA BARCAL
INMOBARCAL CÍA. LTDA.**

Informe sobre los estados financieros

1. Hemos auditado los estados financieros que se acompañan de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., que comprenden al estado de situación financiera al 31 de diciembre del 2014 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 Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL 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



EuraAuditInternational

Quito, 13 de abril del 2015

A los señores Socios de:

INMOBILIARIA BARCAL

INMOBARCAL CÍA. LTDA.

Opinión

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente, en todos los aspectos importantes, la situación financiera de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2014, 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).

Énfasis en un asunto

5. Sin calificar nuestra opinión informamos que la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 se encontró en proceso de construcción del proyecto inmobiliario denominado "Tenis Boulevard" y durante este tiempo ha incurrido en costos y gastos de construcción que son presentados como parte de los inventarios. Además para el financiamiento del proyecto inmobiliario la Compañía ha recibido anticipos de clientes, ha contratado una línea de crédito con una institución financiera nacional; y, también ha recibido préstamos de sus Socios. Finalmente al cierre de los estados financieros la Compañía no presenta estado de resultados integrales, debido a que en esas fechas no sean reconocidos ingresos y costos por la transferencia de bienes inmuebles que conforman el proyecto inmobiliario en ejecución. Por su parte la Administración de la Compañía estima que una vez culminado el proceso de construcción y se proceda a la venta de las unidades inmobiliarias, todos los costos serán absorbidos y se presentara utilidades en el estado de resultados integrales.

Otro asunto

6. Los estados financieros de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., por el año terminado el 31 de diciembre del 2013, fueron examinados por otros auditores, quienes emitieron una opinión sin salvedades el 14 de marzo del 2014. Las cifras por el año terminado en esa fecha, se incluye únicamente para propósitos comparativos.

Paredes Santos & Asociados Cía. Ltda.

No. De registro en la

Superintendencia de

Compañías: 327

Dr. Luis Paredes

Socio

No. de Registro Nacional

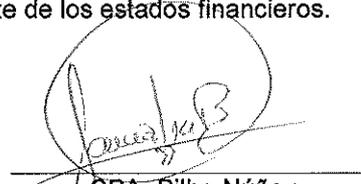
De Contadores: 8376

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

<u>Activo</u>	<u>Notas</u>	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO CORRIENTE			
Efectivo y equivalentes de efectivo	5	225.997	25.232
Cuentas y documentos por cobrar			
Relacionadas	6	268.299	36.966
Otras cuentas por cobrar	7	705.820	107.520
Inventarios	8	13.408.355	5.437.832
Total del activo corriente		<u>14.608.471</u>	<u>5.607.550</u>
Total del activo		<u><u>14.608.471</u></u>	<u><u>5.607.550</u></u>
<u>Pasivo y patrimonio</u>			
PASIVO CORRIENTE			
Cuentas y documentos por pagar			
Proveedores		431.603	455.614
Relacionadas	6	1.038.764	240.649
Anticipo de clientes	9	6.933.557	4.489.361
Otras cuentas por pagar	10	139.974	44.835
Préstamos	11	5.313.219	361.857
Pasivo por impuestos corrientes	12	8.215	1.853
Provisiones y acumulaciones	13	5.052	8.430
Total del pasivo corriente		<u>13.870.384</u>	<u>5.602.599</u>
PRÉSTAMOS	11	<u>733.136</u>	<u>-</u>
Total del pasivo		<u>14.603.520</u>	<u>5.602.599</u>
PATRIMONIO (según estado adjunto)		<u>4.951</u>	<u>4.951</u>
Total del pasivo y patrimonio		<u><u>14.608.471</u></u>	<u><u>5.607.550</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Bilha Núñez
 Contador General

**INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)**

	<u>Capital Social</u>	<u>Pérdidas Acumuladas</u>	<u>Adopción NIIF</u>	<u>Total</u>
Saldo al 1 de enero del 2013	5.000	(127.562)	127.513	5.000
Saldo al 31 de diciembre del 2013	<u>5.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.000</u>
Saldo al 31 de diciembre del 2014	<u>5.000</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>5.000</u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


Arq. Edgar Barrionuevo
Gerente General


CPA. Bilha Núñez
Contador General

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Flujos de efectivo generados por actividades de operación:		
Efectivo pagado a proveedores	(5.480.355)	(860.894)
Efectivo pagado a empleados	(3.378)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u>(5.483.733)</u>	<u>(860.894)</u>
Flujos de efectivo provenientes de actividades de financiamiento:		
Incremento de préstamos	5.684.498	543.150
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto provisto por actividades de financiamiento	<u>5.684.498</u>	<u>543.150</u>
Aumento (Disminución) neta de efectivo y sus equivalentes	200.765	(317.744)
Efectivo y sus equivalentes al principio de año	25.232	342.976
	<hr/>	<hr/>
Efectivo y sus equivalentes al fin del año	<u><u>225.997</u></u>	<u><u>25.232</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL AÑO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2014
 (Expresado en dólares estadounidenses)
 (Continuación)

Conciliación del resultado neto del período con el flujo de efectivo utilizado en actividades de operación	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Cambios en activos y pasivos corrientes		
Documentos y cuentas por cobrar	-	-
Anticipos de clientes	2.444.196	2.223.137
Impuestos anticipados	-	-
Inventarios	(7.970.523)	(3.464.514)
Otras cuentas por cobrar	(829.633)	380.483
Cuentas y documentos por pagar	869.243	-
Otras cuentas por pagar	6.362	-
Beneficios a empleados	(3.378)	-
	<hr/>	<hr/>
Efectivo neto utilizado en actividades de operación	<u><u>(5.483.733)</u></u>	<u><u>(860.894)</u></u>

Las notas explicativas anexas 1 a 18 son parte integrante de los estados financieros.


 Arq. Edgar Barrionuevo
 Gerente General


 CPA. Bilha Núñez
 Contador General

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
31 DE DICIEMBRE DE 2014
(Expresado en dólares estadounidenses)

NOTA 1 – ANTECEDENTES

Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., fue constituida según escritura pública del 11 de noviembre del 2009, con el objeto de dedicarse al desarrollo de la actividad inmobiliaria, a través de la planificación, diseño, promoción, construcción y ejecución de proyectos inmobiliarios, urbanísticos y de vivienda.

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 Inmoubicasa S.A., 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 2014 y 2013, 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 contados 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% (2013 – 22%) de las utilidades gravables, la cual se reduce al 12% (2013 – 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.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no ha generado operaciones de venta de bienes inmuebles que se encuentran en proceso de construcción. Razón por la cual no se presenta resultados de la operación y consecuentemente utilidades o pérdidas que estén sujetas de pago de impuesto a la renta.

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.

Al 31 de diciembre del 2014 y 2013 la Compañía no ha generado ingresos ordinarios debido a la venta de bienes inmuebles. Debido a que a esa fecha se encuentra en proceso de construcción.

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.

Al cierre de los años 2014 y 2013 y los costos y gastos de construcción se encuentran registrados como parte de los inventarios.

m) Beneficios a los trabajadores

Beneficios de corto plazo - Se registran en el rubro de provisiones del estado de situación financiera y corresponden principalmente a:

La participación de los trabajadores en las utilidades que se calcula en función del 15% de la utilidad contable anual antes del impuesto a la renta, según lo establecido por la legislación vigente y se registra con cargo a resultados. Al cierre de los años 2014 y 2013 la Compañía no genero resultados operacionales, por los cuales sea necesario el cálculo de la participación de los trabajadores en las utilidades.

Décimo tercer y décimo cuarto - Se provisionan y pagan de acuerdo a la legislación vigente.

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 período, 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 de variación en los precios de las inversiones

La Compañía está expuesta al riesgo de pérdida ante movimientos adversos futuros en los precios de los instrumentos financieros de inversión que adquiere. Sin embargo, este riesgo está cubierto por la metodología empleada en su monitoreo constante, y la adecuada valuación realizada por la Administración en los estados financieros, que permite observar cualquier variación adversa de manera oportuna.

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 financiero, 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>2014</u>	<u>2013</u>
Fondos fijos		
Caja chica	500	500
Cuentas Corrientes		
Banco Pichincha C.A.	137.667	24.493
Banco Internacional S.A.	87.830	239
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>225.997</u>	<u>25.232</u>

NOTA 6 – SALDOS CON PARTES RELACIONADAS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
ACTIVO		
Cuentas y documentos por cobrar		
Inmourbicasa	525	24.373
Barcev	57.953	12.093
Inmoberinsa	3.032	500
Servimaq	1.148	-
Ambar	129.106	-
Inmoavanza	76.535	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>268.299</u>	<u>36.966</u>

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
PASIVO		
Cuentas y documentos por pagar		
Ramada 4	338.742	98.469
Calmediav	700.022	142.000
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>1.038.764</u>	<u>240.469</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>2014</u>	<u>2013</u>
Empleados	1.123	-
Anticipo a proveedores	593.453	68.646
Fideicomiso (1)	22.345	-
Seguros prepados	1.005	18.693
Otras cuentas por cobrar	87.894	20.181
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>705.820</u>	<u>107.520</u>

(1) Corresponde a los valores pendientes por recuperar del Fideicomiso Mercantil de Flujos y Pagos "Tenis Boulevard Uno"

NOTA 8 – INVENTARIOS

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Materiales en bodega	351.873	87.448
Costos directos	8.922.927	3.019.186
Costos indirectos	2.836.397	1.034.040
Costo terreno	1.297.158	1.297.158
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>13.408.355</u>	<u>5.437.832</u>

Corresponde a la construcción del proyecto inmobiliario denominado "Tenis Boulevard".

NOTA 9 – ANTICIPO DE CLIENTES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Anticipos recibidos por la Compañía	5.270.662	4.489.361
Anticipos recibidos por el Fideicomiso (1)	1.662.895	-
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>6.933.557</u>	<u>4.489.361</u>

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

NOTA 12 – PASIVO POR IMPUESTOS CORRIENTES
(Continuación)

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Retenciones de impuestos por pagar	8.215	1.853
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>8.215</u>	<u>1.853</u>

NOTA 13 – PROVISIONES SOCIALES

Al 31 de diciembre comprende:

	<u>2014</u>	<u>2013</u>
Remuneraciones por pagar	-	2.475
Obligaciones con el IESS	5.052	5.955
Saldo al 31 de diciembre del 2014 y 2013	<u>5.052</u>	<u>8.430</u>

NOTA 14 – COMPROMISOS

Contrato de Fideicomiso Mercantil

Con fecha 20 de febrero del 2014 la Compañía constituyó un Fideicomiso de Administración de Flujos y Pagos denominado "Tenis Boulevard Uno". 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 el Banco Internacional S.A., acepta conceder una línea de crédito por un valor de US\$. 5.000.000 la cual será entregada en cuatro créditos y 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 el Banco. 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 15 – CAPITAL SOCIAL

El capital social de la Compañía al 31 de diciembre del 2014 y 2013 es de US\$. 5.000 dividido en 5.000 acciones ordinarias de valor nominal de US\$. 1 dólar estadounidense por cada acción.

NOTA 16 – 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. La Compañía al cierre de los años 2014 y 2013, no apropia dicha reserva, debido a que no presenta resultados de cada ejercicio.

NOTA 17 – EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de diciembre del 2014 y la fecha de emisión de estos estados financieros (13 de abril del 2015) 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 18 – APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros al 31 de diciembre del 2014 han sido emitidos con autorización de fecha 13 de abril del 2015 del Representante legal de la Compañía y posteriormente serán puestos a consideración de la Junta General de Socios para su aprobación definitiva.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CÍA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Quito, 13 de abril del 2015

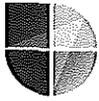
A los señores Socios de:

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

Hemos auditado el estado de situación financiera de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., al 31 de diciembre del 2014 y los correspondientes estados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha y hemos emitido nuestro informe sin salvedades con fecha 13 de abril del 2015. Nuestro examen fue efectuado con el propósito de expresar una opinión sobre los estados financieros considerados en su conjunto. La información suplementaria que hemos verificado y que está adjunta en el Anexo 1 de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., al 31 de diciembre de 2014, se presenta únicamente con el propósito de dar cumplimiento con las "NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS", según la Resolución No. SCV.DSC.14.009, publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, la cual no es requerida como parte de los estados financieros básicos.

La Administración y el Oficial de Cumplimiento de la Compañía son responsables por la implementación y cumplimiento de la resolución emitida por la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores No. SCV.DSC.14.009 y publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014. (Resolución NoSC.DSC.G.13.010 publicada el 30 de septiembre del 2013 derogada). Así como, el cumplimiento de las políticas, procedimientos y mecanismos internos para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Esa responsabilidad incluye: el diseño, la implementación y el mantenimiento de controles internos relevantes para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, según las normas vigentes.

Nuestra responsabilidad es expresar una conclusión sobre el cumplimiento de Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., de la Resolución emitida por la Superintendencia de Compañías Seguros y Valores No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 del 18 de julio del 2014, así como, las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos; adicionalmente la valoración de su eficiencia operativa, por el año terminado el 31 de diciembre del 2014. Nuestro trabajo fue efectuado de acuerdo con la Norma Internacional sobre Trabajos de Verificación 3000. Dicha norma requiere que cumplamos con requisitos éticos, planifiquemos y efectuemos el trabajo de verificación para obtener una seguridad razonable no absoluta acerca de si la Compañía, cumplió con los criterios mencionados en la Resolución No. SCV.DSC.14.009.



Paredes Santos

& ASOCIADOS CIA. LTDA

- AUDITORES INDEPENDIENTES -

Independent member of 

EuraAuditInternational

INFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES SOBRE EL CUMPLIMIENTO DE LAS DISPOSICIONES REQUERIDAS POR LAS NORMAS DE PREVENCIÓN DE LAVADO DE ACTIVOS, FINANCIAMIENTO DEL TERRORISMO Y OTROS DELITOS

Quito, 13 de abril del 2015

A los señores Socios de:

INMOBILIARIA BARCAL INMOBARCAL CÍA. LTDA.

En base a los resultados de la aplicación de los procedimientos de verificación realizados e incluidos en el Anexo 1 podemos concluir que Inmobiliaria Barcal INMOBARCAL Cía. Ltda., ha *dado cumplimiento a las políticas, procedimientos y mecanismos internos implementados por la Compañía para la prevención y del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos. Adicionalmente, como resultado de la evaluación de la eficiencia operativa de la Compañía, concluimos que los procedimientos y políticas, permiten la prevención del lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos.*



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

INFORMACIÓN SUPLEMENTARIA, RESPECTO DE LOS PROCEDIMIENTOS DE VERIFICACIÓN DE CUMPLIMIENTO

Como parte de la verificación del cumplimiento de lo previsto en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 publicada en el Registro Oficial No. 292 y que derogó a la Resolución SC.DSC.G.13.010 del 30 de septiembre del 2013 publicada en el Registro Oficial No. 112 del 30 de octubre del 2013.

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
- Existen políticas y procedimientos de control para prevenir el lavado de activos, el financiamiento al terrorismo y otros delitos; y, adopción de medidas de control apropiadas y suficientes. (Art. 3).	X			La Junta General Extraordinaria de Socios aprobó las políticas
- Las políticas adoptadas por la Compañía consideran; procedimientos para administrar, evaluar y mitigar los riesgos; abarcan toda clase de productos; aseguran que los miembros tengan conocimiento; minimizan el grado de exposición; establecen políticas de debida diligencia; y, garantizan la reserva y confidencialidad. (Art. 4).	X			La Compañía aprobó 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 riesgos.
- Los procedimientos de prevención permiten: identificar al cliente, conocer y verificar su información con el objeto de establecer un perfil; comunicar a la Unidad de Análisis Financiero de operaciones que superen el umbral; detectar operaciones o transacciones inusuales e injustificadas; y, atender requerimientos de información. (Art 5).	X			
- Los representantes legales, oficial de cumplimiento, Socios y empleados han informado a terceros sobre notificaciones que hubieren hecho a las autoridades competentes. (Art. 6).	X			
- El manual de prevención establece políticas y mecanismos con procedimientos para: implementar la vinculación de nuevos clientes, conservar y proteger los registros operativos; definir los canales de comunicación; atender oportunamente los reportes; detectar señales de alerta; y, cumplir las políticas	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
de debida diligencia. (Art. 7).				
- El manual es conocido por todo el personal, en las secciones que le corresponde a cada uno. (Art. 8).	X			
- El manual mantiene procedimientos para la debida diligencia para conocer a los clientes, reforzando el conocimiento de aquellos que por su actividad o condición sean sensibles al lavado de activos. Si el riesgo es mayor, los procedimientos de control son reforzados. (Art. 9).	X			
- Las políticas y procedimientos de "Conozca a su cliente", brindan datos del sujeto obligado, que incluya su capacidad económica, el origen de los fondos, el volumen y las características de transacciones y el beneficiario real; y, que permita verificar que se ajuste a las actividades declaradas. (Art. 10).	X			
- Ha existido una duda razonable para la aceptación de una persona natural o jurídica como cliente o ha sido sujeto para someter a una debida diligencia reforzada. (Art. 11).			X	
- Existen formularios que permitan identificar a sus clientes, conocer la actividad económica que desarrollan, tanto para personas naturales como jurídicas. En caso que el cliente no cuente con alguno de datos mínimos de información solicitada; y, se mantiene un registro de los mismos. (Art. 12).	X			
- Han existido transacciones comerciales, en las cuales haya tenido que abstenerse de realizar. (Art. 13).			X	
- Han existido clientes que hayan requerido una diligencia reforzada debido a que hayan correspondido a: clientes que residan en países que cumplan con los estándares de control para la prevención del lavado de activos y financiamiento al terrorismo o que residan en paraísos fiscales, clientes que sean personas políticamente expuestas, cuando las fuentes provengan de actividades reconocidas como susceptibles al lavado de activos, clientes que no actual por cuenta propia, clientes que no hayan estado físicamente al inicio de la relación comercial, clientes que realicen actividades de alto riesgo. (Art. 14 y 15).			X	
- El manual contiene políticas de "conozca su mercado". (Art. 17).	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
- El manual contiene políticas de "conozca a su empleado". (Art. 18)	X			
- El manual contiene políticas y procedimientos para "Conozca a su proveedor". Además existen formularios para nuevos proveedores. (Art. 19).	X			
- La Compañía mantiene corresponsalia con una o varias empresas. (Art. 20).			X	
- La Compañía mantiene información de operaciones y transacciones con clientes por montos menores a US\$. 10.000 y reporta aquellas operaciones que igual o superan este monto cumplen con la debida diligencia de conozca a su cliente. (Art. 22).	X			
- La Compañía mantiene constancia en sus archivos de la documentación derivada de la aplicación de sus políticas, procedimientos y controles adoptados para la prevención del lavado de activos. (Art. 26).	X			
- Mantiene expediente de cliente que debe contener todos los documentos e información recopilada por el sujeto obligado durante la relación comercial, con los soportes de verificación. (Art. 26.1)	X			
- Mantiene en el expediente un perfil financiero del cliente. (Art. 26.2)	X			
- Mantiene un archivo de operaciones y correspondencia comercial. (Art. 26.3)	X			
- Mantiene información relacionada con el manejo de fondos cuya cuantía o características no guarden relación con la actividad económica del cliente. (Art. 26.4)			X	
- Informes que sustenten las razones por las cuales una operación calificada como inusual e injustificada no fue reportada a la UAF. (Art. 26.5)			X	
- Los archivos serán custodiados y mantenidos por un lapso de 10 años y cuentan con requisitos que aseguren la integridad, confidencialidad y disponibilidad. (Art. 27)	X			
- Se remiten a la UAF los reportes determinados en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y Financiamiento de Delitos, según las instrucciones de dicho organismo. (Art. 28).	X			
- Se remite a la Superintendencia de Compañías y Valores, a solicitud de dicha	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
institución, la información respecto a las operaciones y transacciones inusuales e injustificadas, así como aquellas que superen o no el umbral señalado en la Ley de Prevención, Detección y Erradicación del Delito de Lavado de Activos y el Financiamiento del Terrorismo. (Art. 29).				
- La Junta General de Socios, ha emitido las políticas generales, aprobado el manual para prevenir el lavado de activos y ha designado al oficial de cumplimiento. (Art. 30).	X			
- El Representante Legal ha cumplido con las políticas y procedimientos en materia de prevención, someter a aprobación el nombre del oficial de cumplimiento, conocer y aprobar previo a su envío a la UAF las operaciones transacciones inusuales e injustificadas, atender los requerimientos y recomendaciones que realice el oficial de cumplimiento. (Art. 31).	X			
- La Compañía es sujeta de auditoría externa. (Art. 32).	X			
- La Junta General de Socios ha designado un Oficial de Cumplimiento. Dicho oficial de cumplimiento es independiente de las otras áreas de la Compañía y está dotado de facultades y recursos suficientes para cumplir adecuadamente sus funciones (Ar. 33).	X			
- El Oficial de Cumplimiento cuenta con los siguientes requisitos: Está en pleno goce de sus derechos políticos, tiene mayoría de edad y posee o acredita experiencia mínima de tres años en el ámbito de gestión. (Art. 34)	X			
- El Oficial de Cumplimiento no tiene las siguientes condiciones: Es representante legal, es parte del control interno de la Compañía y forma parte de la contraloría, contabilidad, auditoría o comisaría, está inhabilitado para ejercer el comercio, o está declarado en quiebra, ha sido llamado a juicio por infracción a la Ley de Prevención, o ha sido sentenciado por dicha violación. (Art. 35)	X			
- El oficial de cumplimiento está a cargo de empresas relacionadas de los mismos Socios, en los cuales posean más del 40%. (Art. 36).	X			El Oficial de Cumplimiento está designado para otras empresas relacionadas.
- El Oficial de Cumplimiento cuenta	X			

Procedimiento	Si Cumple	No Cumple	No Aplica	Observaciones
con capacitaciones periódicas en materia de prevención de lavado de activos y financiamiento del terrorismo y otros delitos. (Art. 37).				
- Cumple el Oficial de Cumplimiento con sus funciones establecidas en la Resolución No. SCV.DSC.14.009 (Art. 39 y 40.)	X			Durante el año 2015 el Oficial de Cumplimiento Sr. René Arauz renunció a sus funciones y fue reemplazado por un suplente.
- El Oficial de Cumplimiento no puede delegar sus funciones, salvo el caso de reemplazo. (Art. 41).			X	El Oficial de Cumplimiento no ha delegado sus funciones.
- El Oficial de Cumplimiento ha sido sancionado. (Art. 42).			X	El Oficial de Cumplimiento no ha sido sancionado.
- La Compañía cuenta con un código de registro ante la UAF. (Art. 45).	X			
- La Dirección Nacional de Prevención de Lavado de Activos ha solicitado información y no han sido remitidos. (Art. 46)			X	Según nos informó el Oficial de Cumplimiento la Dirección Nacional de Prevención no ha solicitado información durante este periodo.
- La Compañía ha sido sancionada por incumplimiento y a esta fecha no ha cancelado la multa. (Art. 47).			X	
- La Compañía ha sido intervenida por la falta de observancia y cumplimiento. Así como por obstaculizar o dificultar la labor de control de la Superintendencia de Compañías y Valores. (Art. 48).			X	
- La Superintendencia de Compañías y Valores por medio de solicitud de la UAF o por requerimiento de alguna otra autoridad o ley, ha inspeccionado in situ a la Compañía. (Art. 49).			X	