

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**



---

**Estados Financieros**  
Año terminado en diciembre 31, 2010  
Con Informe de los Auditores Independientes



**audisupport**  
audidores consultores

## SINFORME DE LOS AUDITORES INDEPENDIENTES

A los señores Socios y Junta de Directores de  
**INMOEUROPA CIA. LTDA.**

### *Informe sobre los Estados Financieros*

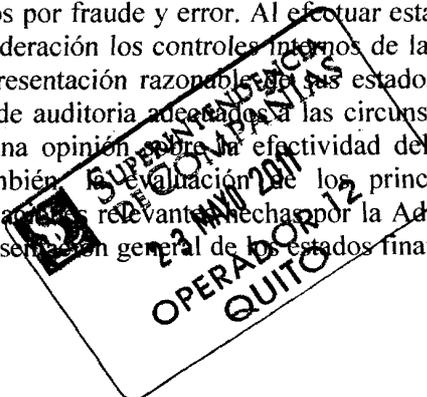
1. Hemos auditado el estado financiero que se adjunta de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, que comprenden el balance general al 31 de diciembre del 2010, así como los correspondientes estados de resultados, cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

### *Responsabilidad de la Administración sobre los Estados Financieros*

2. La Administración de la Compañía es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador. Esta responsabilidad incluye, diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y presentación razonable de estados financieros que estén libres de representaciones erróneas de importancia relativa, ya sea debido a fraude o error, así como seleccionar y aplicar políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables razonables de acuerdo con las circunstancias.

### *Responsabilidad del Auditor*

3. 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 (N.I.A.). Dichas normas requieren que cumplamos con requisitos éticos y que planifiquemos y realicemos la auditoría para obtener certeza razonable de si los estados financieros no contienen exposiciones erróneas e inexactas de carácter significativo. Una auditoría incluye el examen, a base de pruebas selectivas, de la evidencia que soporta las cantidades y revelaciones presentadas en los estados financieros. Los procedimientos seleccionados dependen del juicio del auditor e incluye la evaluación del riesgo de distorsiones significativas en los estados financieros por fraude y 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 los 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 Compañía. Incluye también la evaluación de los principios de contabilidad utilizados y de las estimaciones relevantes hechas por la Administración, así como una evaluación de la presentación general de los estados financieros en su conjunto.



Consideramos que nuestra auditoria provee una base razonable para nuestra opinión de auditoria.

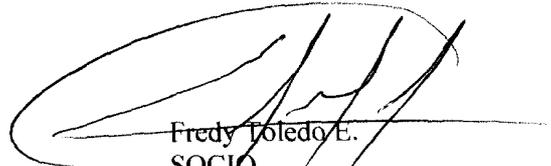
**Opinión**

4. En nuestra opinión, los estados financieros arriba mencionados presentan razonablemente en todos los aspectos significativos la situación financiera de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2010, los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y los flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador.

Mayo, 10 del 2011



AUDISUPPORT CIA. LTDA.  
RNAE No. 503



Fredy Toledo E.  
SOCIO  
RNC- 170602



**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**BALANCE GENERAL**  
**(Expresado en US Dólares)**

**Diciembre 31, 2010**

**Activos**

**Activo corriente:**

Efectivo y Equivalentes de Efectivo	Nota 3	256.924.25
Cuentas por Cobrar	Nota 4	660.516.43

**Total activo corriente** 917.440.68

Propiedad Planta y Equipo	Nota 5	524.753.36
Cargos Diferidos		444.89

525.198.25

1,442.638.93

**Pasivo y Patrimonio de los Accionistas**

**Pasivo corriente:**

Cuentas por Pagar	Nota 6	503.620.00
Obligaciones Fiscales	Nota 7	92.103.18

**Total pasivo corriente** 595.723.18

**Pasivo no Corriente**

Obligaciones a Largo Plazo	Nota 9	703,176.93
----------------------------	--------	------------

**Total Pasivo no Corriente** 703,176.93

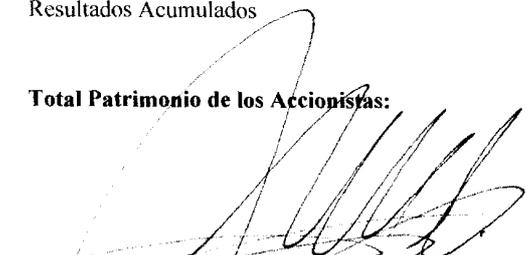
**Total Pasivos** 1,298,900.11

**Patrimonio de los Accionistas:**

Capital Social	Nota 10	2,000.00
Aportes Futura Capitalización		900.00
Reserva Legal	Nota 11	1,207.11
Resultados Acumulados		139,631.71

**Total Patrimonio de los Accionistas:** 143.738.82

1,442,638.93

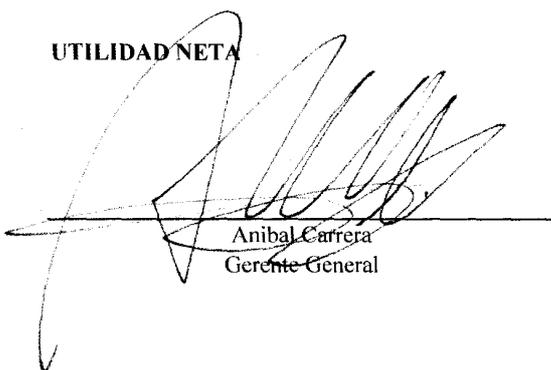
  
 Amibal Carrera  
 Gerente General

  
 Santiago Duque  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE RESULTADOS**  
**(Expresado en US Dólares)**

	<u>Año terminado en</u> <u>Diciembre 31, 2010</u>
Ventas	405.828.36
Costo de Ventas	(156.572.85)
<b>Utilidad Bruta en Ventas</b>	<b>249.255.51</b>
<b>Gastos Operacionales:</b>	
Gastos Operacionales	63.113.28
Total Gastos de Operación	63.113.28
<b>Utilidad en Operación</b>	<b>186.142.23</b>
<b>Otros Ingresos (Gastos)</b>	
Otros Ingresos	137.41
Otros Gastos	(78.02)
Total Otros Ingresos y Gastos Neto	59.39
<b>Utilidad antes de Participación Trabajadores e</b> <b>Impuesto a la Renta</b>	<b>186.201.62</b>
15% Participación Trabajadores	Nota 8 -
25% Impuesto a la Renta	Nota 8 46.569.91
<b>UTILIDAD NETA</b>	<b>139.631.71</b>

  
 Anibal Carrera  
 Gerente General

  
 Santiago Duque  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE EVOLUCION DEL PATRIMONIO**  
**(Expresado en US Dólares)**

	Año terminado en Diciembre 31, 2010
<b>Capital Social</b>	
Saldo Inicial	2,000.00
	-
Saldo Final	2,000.00
<b>Aportes Futura Capitalización</b>	
Saldo Inicial	900.00
Aumento de Capital 2007	-
Saldo Final	900.00
<b>Reserva Legal</b>	
Saldo Inicial	1,207.11
Reserva Legal Año 2010	-
Saldo Final	1,207.11
<b>Resultados Acumulados</b>	
Saldo Inicial	-
Provisión Reserva Legal Año 2007	-
Utilidad Neta del Ejercicio	139,631.71
Saldo Final	139,631.71
<b>Total Patrimonio de los Accionistas</b>	<b>143,738.82</b>

  
 \_\_\_\_\_  
 Anibal Carrera  
 Gerente General

  
 \_\_\_\_\_  
 Santiago Ibaque  
 Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**(Expresado en US Dólares)**

Año Terminado en  
Diciembre 31, 2010

**FLUJO DE CAJA DE PROVENIENTE DE OPERACIONES:**

Efectivo Recibido de Clientes	(120,693.72)
Efectivo Pagado a Proveedores, Empleados y Otros	305,183.73
Gastos Financieros	(78.02)
Otros Ingresos	137.41
	<hr/>
Efectivo Proveniente (Utilizado) de Operaciones	<u>184,549.40</u>

**EFFECTIVO UTILIZADO EN INVERSION**

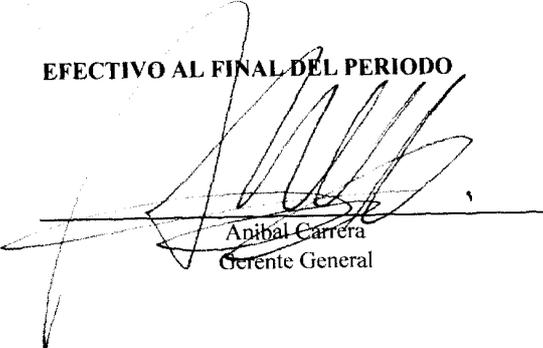
Compra de Activos Fijos	(442,856.00)
	<hr/>
Efectivo Utilizado en Actividades de Inversión	<u>(442,856.00)</u>

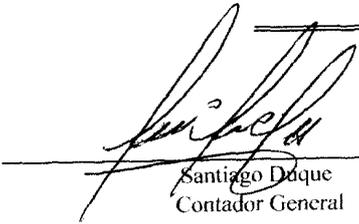
**EFFECTIVO UTILIZADO EN FINANCIAMIENTO**

Aumento (Disminución) en Obligaciones Financieras Corto Plazo	-
Aumento (Disminución) en Obligaciones Largo Plazo	507,607.78
	<hr/>
Efectivo utilizado en actividades de Financiamiento	<u>507,607.78</u>
	<hr/>
(Disminución) Aumento del Efectivo	249,301.18
Efectivo Inicio del Año	7,623.07
	<hr/>

**EFFECTIVO AL FINAL DEL PERIODO**

256,924.25

  
Anibal Carrera  
Gerente General

  
Santiago Duque  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO**  
**(Expresado en US Dólares)**

---

Año Terminado en,  
**Diciembre 31, 2010**

---

**FLUJO DE CAJA PROVENIENTE DE OPERACIONES:**

Utilidad (Pérdida) Neta del Ejercicio 139.631.71

**Ajustes para Conciliar el Ingreso en Efectivo Proveniente de Operaciones:**

Depreciación 7.624.02

Amortizaciones 444.89

Cuentas Incobrables 2.373.23

Ajuste de Activos con Resultados -

**VARIACIONES EN ACTIVOS:**

(Aumento) Disminución en Cuentas Por Cobrar (187.579.79)

(Aumento) Disminución en Inventarios -

(Aumento) Disminución en Otros Activos (338.942.29)

**VARIACIONES EN PASIVOS:**

Aumento (Disminución) en Cuentas por Pagar 471.120.00

Aumento (Disminución) en Beneficios Sociales -

Aumento (Disminución) en Obligaciones Fiscales 89.877.63

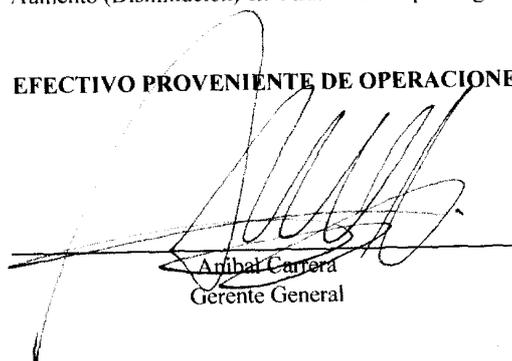
Aumento (Disminución) en Otras Cuentas por Pagar -

**EFFECTIVO PROVENIENTE DE OPERACIONES**

**184,549.40**

---

---

  
Arribat Carrera  
Gerente General

  
Santiago Duque  
Contador General

Las notas adjuntas son parte integrante de los estados financieros

---

- 1 Constitución y Objeto** **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, se constituyo en la ciudad de Quito Ecuador el 08 de mayo del 2007. Su actividad principal, es la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, amoblados, semiamoblados o sin amoblar, así como la promoción, desarrollo, ejecución y administración de planes de vivienda , lotizaciones, urbanizaciones, casas, edificios, conjuntos habitacionales y, en general, toda la actividad inmobiliaria, incluido el mandato inmobiliario.. La Compañía podrá hacer el diseño, planificación, construcción, por cuenta propia y/o ajena, de casas, residencias unifamiliares o multifamiliares, condominios y de toda clase de edificios, centros comerciales, centros industriales, deportivos, inclusive en propiedad horizontal, caminos, puentes y canales y,m en general, obras civiles.

Para el cumplimiento de su objeto social la Compañía podrá realizar toda clase de actos y contratos civiles, mercantiles y de cualquier otra índole permitidos por las Leyes. Puede asociarse con otras compañías, o adquirir acciones o participaciones en otras sociedades ya existentes o por constituirse.

Con estos antecedentes, la compañía se encuentra en capacidad de realizar todas las actividades mercantiles que estén enmarcadas dentro de la ley ecuatoriana y dentro del giro normal de su negocio.

**Situación Económica del Ecuador**

En el transcurso del año 2010 Ecuador registro una inflación anual del 3.33% dentro de los parámetros esperados por el Gobierno según informe del INEC., siendo una tasa menor al 4,31% registrada en el año 2009. La canasta básica se ubicó en USD 544,71 mientras que el ingreso familiar mensual fue de USD 448,00 y la canasta vital alcanzo un costo de USD 390,00 registrando en el balance anual de la economía del Ecuador un crecimiento en el 3.6% según datos proporcionado por el Banco Central del Ecuador.

A la fecha de emisión de nuestro informe no es posible determinar los efectos de estas condiciones sobre la evolución futura de la economía del Ecuador y las consecuencias, en el caso de que existieran sobre la posición financiera y resultados futuros de operaciones de la Compañía. En tal virtud, los estados financieros adjuntos deben ser leídos y analizados considerando los acontecimientos antes mencionados.

**2 Bases de  
Presentación**

Los estados financieros adjuntos son preparados de acuerdo con Principios de Contabilidad Generalmente Aceptados en el Ecuador, los cuales requieren que la gerencia efectúe ciertas estimaciones y utilice ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas partidas incluidas en los estados financieros y efectuar las revelaciones que se requiere presentar en los mismos. Aún cuando pueda llegar a diferir en su efecto final, la gerencia considera que las estimaciones y supuestos utilizados fueron los adecuados en las circunstancias.

**Implementación  
de NIIF**

Normas Internacionales de Información Financiera

Mediante Resoluciones No. 08.G.DSC.010, del 20 de noviembre del 2008, estableció un cronograma de aplicación obligatoria de las Normas Internacionales de Información Financiera "NIIF", por medio del cual estas normas entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2010, hasta el 1 de enero del 2012, dependiendo del grupo de empresas en que se ubique la Compañía. Para el Caso de la Compañía **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, las "NIIF", entrarán en vigencia a partir del 1 de enero del 2012, siendo el 1 de enero del 2011, su fecha de transición.

Para el caso de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, deberán elaborar obligatoriamente hasta marzo del 2011, un cronograma de implementación y hasta septiembre del 2011, se deben efectuar las conciliaciones del patrimonio neto reportado bajo "NEC" al patrimonio neto reportado bajo "NIIF", al 01 de enero del 2011 y al 31 de diciembre del 2011. Los ajustes efectuados al término del período de transición, esto es para el caso de **INMOEUROPA CIA. LTDA.**, al 31 de diciembre del 2011, deben ser contabilizados el 1 de enero del 2012. La información antes indicada debe contar con la aprobación de la Junta General de Socios, o por el organismo que estatutariamente este facultado para tales efectos.

Con Resolución No. SC-INPA-UA-G-10-005 de 5 de noviembre del 2010, publicada en el Registro Oficial No. 335 de 7 de diciembre del 2010, la Superintendencia de Compañías dispone se adopte las Normas Internacionales de Información Financiera, para efectos del registro y preparación de estados financieros, de las Compañías calificadas como PYMES, a partir del 1 de enero del 2012, y como año de transición el período 2011.

Las compañías, que optaren por la inscripción en el Registro de Mercado de Valores, aplicarán NIIF completas, siendo su período de transición el año inmediato anterior al de su inscripción.

... Nota 2

**Índices de Precios al Consumidor**

El porcentaje de variación en los índices de precios al consumidor preparado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos es como sigue:

Año Terminado en Diciembre 31	Variación Porcentual aproximada
2006	2,87
2007	2,70
2008	8,83
2009	4,31
2010	3,33

**Efectivo y Equivalentes de Efectivo**

Representa el saldo en bancos, los cuales son considerados por la Compañía para la elaboración de los Flujos de Efectivo.

**Propiedad Planta y Equipos**

Se encuentran registradas a su costo de adquisición.

Las tasas de depreciación anual de los activos son las siguientes:

Activo	Tasas
Muebles y Equipos de Oficina	10.00%
Instalaciones	5.00%

**Anticipos**

Al 31 de diciembre del 2010 permanecen registrados los anticipos entregados por los bienes en proceso de compra venta; los desembolsos están registrados sobre la base de contratos de compra venta debidamente legalizados.

**Cargos Diferidos**

Corresponden principalmente a gastos de constitución registrados a su costo de adquisición.

Los mencionados activos son registrados y amortizados en línea recta en un período de cinco años.

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

- 3 Efectivo y Equivalentes de Efectivo** Un resumen de Efectivo y Equivalentes de Efectivo es como sigue:

	Diciembre 31, 2010
Bancos	256,924.25
	256,924.25

- 4 Cuentas por Cobrar** Un resumen de cuentas por cobrar es como sigue:

	Diciembre 31, 2010
Clientes	188,923.79
Otras Cuentas por Cobrar	714.78
Anticipos	386,846.19
Retención IVA	16,600.00
IVA en compras	18,284.47
Retención en la Fuente	32,562.24
Imp. Renta Crédito Fiscal	18,958.19
	662,889.66
Menos Provisión de Cuentas Incobrables	2,373.23
	660,516.43

El movimiento de provisión de cuentas incobrables es como sigue:

	Diciembre 31, 2010
<b>Provisión de Incobrables:</b>	
Saldo Inicial	-
Adiciones	2,373.23
Retiros	-
	2,373.23

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

---

**5 Propiedad  
Planta y  
Equipo**

El resumen de Propiedad Planta y Equipo, es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2010</u>
Terrenos	170,000.00
Equipos de Oficina	495.00
Muebles y Enseres	9,207.20
Edificios	<u>352,856.00</u>
	532,558.20
Menos Depreciación Acumulada	<u>7,804.84</u>
	<u><u>524,753.36</u></u>

El movimiento de propiedad planta y equipo es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2010</u>
<b>Costo:</b>	
Saldo Inicial	89,702.20
Adiciones	442,856.00
Retiros	<u>-</u>
Saldo Final	<u><u>532,558.20</u></u>

	<u>Diciembre 31, 2010</u>
<b>Depreciación acumulada:</b>	
Saldo Inicial	180.82
Gastos del año	7,624.02
Retiros	<u>-</u>
Saldo Final	<u><u>7,804.84</u></u>

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

<b>6 Cuentas por Pagar</b>	Un resumen de esta cuenta fue como sigue:	<u>Diciembre 31, 2010</u>
	Proveedores	141,120.00
	Cuentas por Pagar	330,000.00
	Garantías Recibidas	<u>32,500.00</u>
		<u>503,620.00</u>

<b>7 Obligaciones Fiscales</b>	Un resumen de esta cuenta, fue como sigue:	<u>Diciembre 31, 2010</u>
	Retenciones en la Fuente	3,390.52
	IVA en Ventas	23,858.28
	Retenciones IVA	18,284.47
	(1) Impuesto a la Renta del Año	<u>46,569.91</u>
		<u>92,103.18</u>
	(1) Ver nota 8	

**8 Provisiones Finales** Constituyen el 15% Participación Trabajadores y Empleados y 25%, del Impuesto a la Renta:

La compañía al 31 de diciembre del 2010 no ha considerado el cálculo del 15% de participación trabajador ya que dentro de su estructura no tienen personal con relación de dependencia.

**Conciliación para el Cálculo del Impuesto a la Renta**

	<u>Diciembre 31, 2010</u>
Utilidad antes de Impuesto a la Renta	186,201.62
(+) Gastos no Deducibles	<u>156.04</u>
Base Imponible Impuesto a la Renta	<u>186,279.64</u>
25% Impuesto a la Renta (Nota 7)	46,569.91
(-) Retención en la Fuente	32,562.24
(-) Imp. Renta Crédito Fiscal	<u>18,958.19</u>
Saldo a Favor del Contribuyente	<u>4,950.52</u>

...Nota 8

La Ley de Régimen Tributario Interno Art. 37.- “**Tarifa del impuesto a la renta para sociedades** (Sustituido por la Disposición reformativa segunda, num.2.6 de la Ley s/n, R.O..351-S, 29-XII- 2010), Las sociedades constituidas en el Ecuador así como las sucursales de sociedades extranjeras domiciliadas en el país y los establecimientos permanentes de sociedades extranjeras no domiciliadas que obtengan ingresos gravables, estarán sujetas a la tarifa impositiva del veinte y dos (22%) sobre su base imponible.

Según la Disposiciones Transitorias primera del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones (R.O. 352-S, 29-XII-2010) El impuesto a la Renta de Sociedades contemplada en la reforma al Art. 37 de la ley de Régimen Tributario Interno, se aplicará de forma progresiva en los siguientes términos: Durante el ejercicio fiscal 2011, la tarifa impositiva será del 24%, Durante el ejercicio fiscal 2012, la tarifa impositiva será del 23%. A partir del ejercicio fiscal 2013, en adelante, la tarifa impositiva será del 22%, en su párrafo segundo dice: Las sociedades que reinviertan sus utilidades en el país podrán obtener una reducción de 10 puntos porcentuales de la tarifa del Impuesto a la Renta sobre el monto reinvertido, siempre y cuando lo destinen a la adquisición de maquinarias nuevas o equipos nuevos que se utilicen para su actividad productiva y efectúen el correspondiente aumento de capital, el mismo que se perfeccionará con la inscripción en el respectivo Registro Mercantil hasta el 31 de diciembre del ejercicio impositivo posterior a aquel en que se generaron las utilidades materia de la reinversión.”

Reglamento para la Aplicación de la Ley de Régimen Tributario Interno de Art. 125.- “Retenciones por utilidades, dividendos o beneficios. Cuando una sociedad residente en el Ecuador distribuya o entregue utilidades, dividendos o beneficios, a favor de personas naturales residentes en el Ecuador, deberá efectuar una retención en la fuente del impuesto a la renta”

- 9 **Obligaciones Largo Plazo** El resumen de Obligaciones a Largo Plazo es como sigue:

	Diciembre 31, 2010
Dividendos por Pagar	22,285.27
Préstamos Socios	680,891.66
	703,176.93

- 10 **Capital Social** El capital social de la Compañía está constituido por 2.000 acciones ordinarias y nominativas con un valor de US\$ 1.00, dólar cada una.

**INMOEUROPA CIA. LTDA.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**(Expresadas en US Dólares)**

---

**11 Reserva Legal** De acuerdo con disposiciones legales, por lo menos el 5% de la utilidad anual, debe transferirse a la reserva legal hasta completar el 50% del capital pagado de la Compañía. Esta reserva no es disponible para el pago de dividendos en efectivo excepto en el caso de liquidación de la compañía pero puede ser utilizado para cubrir pérdidas de operaciones o para aumentos de capital.

**12 Impuesto a la Renta** De conformidad con disposiciones legales, la tarifa para el impuesto a la renta, se calcula el 25%, sobre las utilidades sujetas a distribución. Los dividendos en efectivo que se declaren o distribuyan a favor de accionistas nacionales o extranjeros no se encuentran sujetos a retención adicional alguna.

El movimiento del Impuesto a la Renta es como sigue:

	<u>Diciembre 31, 2010</u>
Saldo Inicial	1,742.22
Pagos Efectuados	(1,742.22)
Provisión del año	<u>46,569.91</u>
Saldo Final	<u>46,569.91</u>

**13 Eventos Subsecuentes** Entre el 31 de diciembre del 2010, y la fecha de preparación de nuestro informe (10 de Mayo del 2011), no se han producido eventos que en la opinión de la Administración de la Compañía pudiere tener un efecto importante sobre los estados financieros.