

OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los señores miembros y accionistas de:
“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”

1. Se ha procedido a auditar el Balance General que se acompaña de la compañía **“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”** por el período cortado al 31 de Diciembre de 2013 y los correspondientes Estado de Resultados, de cambios en el capital contable y Estado de Flujo de efectivo por el año que terminó en esa fecha.
2. La preparación y presentación de los Estados Financieros de acuerdo con el marco de referencia de información financiera aplicable, son responsabilidad de la administración de la compañía, por consiguiente la auditoria de los Estados Financieros no releva a la administración ni a los encargados del gobierno de sus responsabilidades.

La seguridad razonable (no absoluta) de la información contable se obtiene mediante el mantenimiento de controles internos relevantes para la preparación y presentación razonable de los Estados Financieros que no estén afectados por distorsiones significativas, sean estas causadas por fraude o error, mediante la selección y aplicación de políticas contables apropiadas y la elaboración de estimaciones contables de acuerdo a las circunstancias.

3. Nuestra responsabilidad es la de formar y expresar una opinión sobre los Estados Financieros, efectuada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoria,, planificando la intervención de auditoria mediante una “evaluación de su control interno” como demanda la Norma de Auditoria Internacional número uno.

Por tanto se aplicaron procedimientos destinados a la obtención de evidencias de auditoria sobre los saldos y revelaciones presentadas en los Estados Financieros. Incluye una evaluación de riesgo de distorsiones significativas en los Estados Financieros por fraude o error. Esta evaluación considera los controles internos de la compañía, relevantes en la preparación y presentación razonable de sus Estados Financieros; y, se diseñó procedimientos de auditoria adecuados a las circunstancias, pero no con el propósito de expresar una opinión sobre la efectividad interna de la compañía. Así mismo se evaluó las prácticas y principios de contabilidad utilizados, mismas que son apropiadas y de que las estimaciones contables hechas por la administración son razonables, así como una evaluación de la presentación general de los Estados Financieros.

Se debe indicar que de acuerdo a la Resolución N° SC.DSC.G.13.010 del 30 de septiembre 2013 publicada en el Registro Oficial 112 del 30 de Octubre del 2013, la empresa se halla obligada a implementar políticas y procedimientos para prevenir el lavado de activos, el financiamiento del terrorismo y otros delitos, trámite que se halla proceso

4. Consideramos que la evidencia de auditoria que se ha obtenido es suficiente y apropiada para proporcionar una base sobre la cual expresamos nuestra opinión de auditoria

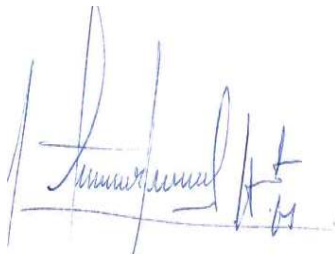
En nuestro informe, los Estados Financieros antes mencionados presentan razonablemente los aspectos importantes de la compañía **“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”** por el período fiscal cortado al 31 de Diciembre de 2013, además de los resultados de sus operaciones y el flujo de efectivo por el año que termina en esa fecha y que fueron preparados de conformidad con Normas Internacionales de contabilidad.

El presente informe se dirige hacia la administración de la compañía **“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”** quien está en la responsabilidad de precautelar los intereses de los accionistas.

De conformidad con lo señalado por la Resolución de la Superintendencia de Compañías número 08.G. DSC. 010 emitida el 20 de Noviembre de 2008, publicada en el Registro Oficial número 498 del 31 de Diciembre de 2008 las empresas sujetas a su control están sujetas a la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera.

El 11 de Octubre de 2011, la Superintendencia de Compañías emite la Resolución SC. ICI. CPAIFRS. G.11.010 publicada en el Registro Oficial número 566 del 28 de Octubre del mismo año, mediante la cual se expide el reglamento para la aplicación de las Normas Internacionales de Información Financiera “NIIF” completas y de las Normas Internacionales de Información Financiera para pequeñas y medianas Entidades (NIIF para las PYMES).

En el caso de **“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”** aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de Enero de 2012.



Dr. Carlos Oleas Escalante
“AUDITORIA Y GESTIÓN LEGAL
CATELEG CÍA. LTDA.
REGISTRO SC. RNAE No 782

Junio 06 de 2014

INMOEUROPA CÍA. LTDA.
BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DE DICIEMBRE
(Expresado en dólares)

	Cuentas	Notas	2012	2013
10101	Efectivo y equivalentes al efectivo	6	49,869.02	7,531.51
10102	Activos financieros	7	184,030.68	240,048.82
10104	Servicios y otros pagos anticipados	8	683,479.00	791,318.78
10105	Activos por impuestos corrientes	9	15,667.01	30,425.24
101	Activo corriente		933,045.71	1,069,324.35
10201	Propiedades, planta y equipo	10	2,115,239.61	2,033,545.84
10205	Activos por impuestos diferidos	11	39,910.36	39,910.36
102	Activo no corriente		2,155,149.97	2,073,456.20
1	Activo		3,088,195.68	3,142,780.55

Ver notas a los Estados Financieros

“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”
BALANCE DE SITUACIÓN
AL 31 DICIEMBRE 2012-2013
(Expresado en dólares)

	Cuentas	Notas	2012	2013
20103	Cuentas y documentos por pagar	12	471,120.00	476,697.36
20104	Obligaciones con instituciones financieras	13	50,051.88	91,688.23
20107	Otras obligaciones corrientes	14	466.96	3,364.58
20108	Cuentas por pagar diversas relacionadas	15	0.00	8,354.34
20113	Otros pasivos corrientes	16	45,508.00	45,508.00
201	Pasivo corriente		567,146.84	625,612.51
20203	Obligaciones con instituciones financieras	17	78,847.24	78,847.24
20204	Cuentas por pagar diversas relacionadas	18	1,108,699.07	1,105,310.09
20209	Pasivo diferido	19	58,877.05	58,877.05
202	Pasivo no corriente		1,246,423.36	1,243,034.38
2	Pasivo		1,813,570.20	1,868,646.89
	Patrimonio Neto	20		
301	Capital		2,000.00	2,000.00
302	Reservas		12,718.06	12,718.06
306	Resultados acumulados		1,329,796.68	1,259,907.42
307	Resultados del ejercicio		-69,889.26	-491.82
3	Patrimonio Neto		1,274,625.48	1,274,133.66
	Patrimonio Neto		3,088,195.68	3,142,780.55

Ver notas a los Estados Financieros

"INMOEUROPA CÍA. LTDA."
ESTADO DE RESULTADOS
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE 2012-2013
(Expresado en dólares)

		2012	2013
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	158,405.22	248,110.35
51	GASTOS OPERACIÓN	5,392.99	6,117.60
42	GANANCIA BRUTA	153,012.23	241,992.75
52	GASTOS	222,901.49	242,484.57
60	GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-69,889.26	-491.82

“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”

**ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERÍODO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE 2013
(Expresado en dólares)**

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDAD DE OPERACIÓN

Ajustes que concilian la utilidad neta con el efectivo neto
provisto por actividades de operación

Utilidad (Pérdida) antes del 15% trabajadores e impuesto a la renta -491.82

Depreciación de Mobiliario y Equipo 81,693.77

Suma ajustes por partidas distintas al efectivo 81,693.77

CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION -165,175.81

Cuentas por Cobrar clientes -17,664.00

Otras Cuentas por Cobrar -38,354.14

Anticipo Proveedores -105,637.67

Otros activos -16,960.34

Cuentas por Pagar comerciales 5,577.36

Otros pasivos 7,862.98

EFFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION -83,973.86

Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.

Otras entradas (salidas) de efectivo 49,700.00

EFFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION 49,700.00

FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO

Financiación por préstamos a largo plazo

Pago de préstamos -8,768.59

Otras entradas (salidas) de efectivo 50,266.88

EFFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO 41,498.29

Incremento Neto de Efectivo 7,224.43

Efectivo al Inicio del Ejercicio. 307.08

EFFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO 7,531.51

"INMOEUROPA CÍA. LTDA."

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

(Expresado en dólares)

CAPITAL SOCIAL PAGADO	RESERVA LEGAL	RESULTADOS ACUMULADOS NIFF PRIMERA VEZ	PÉRDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
--------------------------------------	--------------------------	---	--	--	--------------

Saldo al 01 de Enero de 2013	2,000.00	12,718.06	1,329,796.68	0.00	-69,889.26	1,274,625.48
Reclasificación de Cuentas				-69,889.26	69,889.26	0.00
Utilidad neta del ejercicio 2013					-491.82	-491.82

Saldo al 31 de Diciembre de 2013	2,000.00	12,718.06	1,329,796.68	-69,889.26	-491.82	1,274,133.66
---	-----------------	------------------	---------------------	-------------------	----------------	---------------------

“INMOEUROPA CÍA. LTDA.”

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2012-2013

(Expresado en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

“INMOEUROPA CÍA. LTDA.” es una compañía constituida en la ciudad de San Francisco de Quito, República del Ecuador, mediante escritura pública del 30 de abril de 2007, bajo la razón social “INMOEUROPA CÍA. LTDA., otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito Dr. Rodrigo Salgado Valdéz, con un capital social de cuatro mil participaciones de un dólar de los Estados Unidos de América (US\$ \$1,00), cada una, el cual corresponde a:

ACCIONISTAS	CAPITAL SUSCRITO	CAPITAL PAGADO	SALDO DEUDOR	PARTICIPACIONES
Ing. Aníbal Carrera Arboleda	3.200,00	1.600,00	1.600,00	3.200
Ing. Ian Narváez Troncoso	400,00	200,00	200,00	400
Ing. Jaime Patricio Moscoso Ordoñez	200,00	100,00	100,00	200
Arq. Edgar Francisco Yépez Bustos	200,00	100,00	100,00	200
SUMAN	4.000,00	2.000,00	2.000,00	4.000

El 05 de septiembre del 2007 se suscribe ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito Dr. Rodrigo Salgado Valdéz, la escritura pública de Cesión de participaciones por parte de los socios Ing. Jaime Patricio Moscoso Ordoñez e Ing. Edgar Francisco Yépez Bustos quienes poseían 200 participaciones cada uno, a favor del Ing. Aníbal Carrera Arboleda, documento que es inscrito en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 20 de septiembre del 2007, con lo cual, el nuevo cuadro de accionistas es el siguiente:

ACCIONISTAS	CAPITAL SOCIAL	PARTICIPACIONES	%
Ing. Aníbal Carrera Arboleda	3.600,00	3.600	90
Ing. Ian Narváez Troncoso	400,00	400	10
SUMAN	4.000,00	4.000	100

El 18 de mayo del 2012 se suscribe ante Notario Séptimo del Cantón Quito Dr. Luis Vargas Hinostroza, la escritura pública de Cesión de participaciones por parte del socio Ing. Ian Eddy Narváez Troncoso quien poseía 200 participaciones, a favor de la Sra. Zoila María Oliva Arboleda Osejos, documento que se inscribe en el Registro Mercantil del Cantón Quito el 15 de junio del 2012, con lo cual, el nuevo

cuadro de accionistas es el siguiente:

ACCIONISTAS	CAPITAL	PARTICIPACIONES	%
	SOCIAL		
Ing. Aníbal Carrera Arboleda	3.600,00	3.600	90
Sra. Zoila María Oliva Arboleda Osejos	400,00	400	10
SUMAN	4.000,00	4.000	100

2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

La compañía tiene por objeto social la compra, venta, permuta, arrendamiento y administración de bienes inmuebles, amoblados, semiamoblados o sin amoblar, 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; el diseño, planificación, construcción por cuenta propia y/o ajena de casas, residencias unifamiliares o multifamiliares, condominios y toda clase de edificios, centros comerciales, centros industriales, deportivos, inclusive en propiedad horizontal, caminos, puentes y canales, en general obras civiles; la importación, compra, venta comercialización y distribución de maquinaria liviana y pesada para la construcción, artículos, materiales y acabados para la construcción; la representación comercial de compañías extranjeras o nacionales de productos y de marcas y la distribución y comercialización de tales marcas y productos a nivel nacional e internacional.

Para el cumplimiento de sus fines, la compañía podrá celebrar toda clase de contratos y ejecutar toda clase de actos relacionados con su objeto y permitidos por las leyes.

Ante el Servicio de Rentas Internas, la empresa debe presentar las siguientes obligaciones tributarias: Anexo de Relación de Dependencia, Anexo Transaccional simplificado, Declaración anual de Impuesto a la Renta, Declaraciones mensuales de Impuesto al Valor Agregado y Retenciones en la Fuente de Impuesto a la Renta.

3. ASPECTOS ECONÓMICOS RELEVANTES DE LA ECONOMÍA ECUATORIANA

A partir de enero del 2000 el Gobierno Central decretó la dolarización de la economía del país, por lo que a partir de la referida fecha, la moneda de circulación en el Ecuador corresponde al dólar de los Estados Unidos de Norteamérica.

4. BASES DE PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

La compañía prepara sus estados financieros de acuerdo con principios de contabilidad generalmente aceptados en el Ecuador para cumplir con las disposiciones referentes a la presentación de los estados financieros que cumplan con las Normas Internacionales de Información Financiera NIFF vigente para el ejercicio finalizado al 31 de diciembre del 2013, los mismos que requieren que la

gerencia realice ciertas estimaciones y aplique ciertos supuestos, para determinar la valuación de algunas de las partidas incluidas en los estados financieros y realizar las revelaciones que ayuden a lograr un mayor entendimiento de los mismos.

Cambio de moneda.- Los Estados financieros han sido preparados en Dólares norteamericanos como resultado del proceso de dolarización de la economía a través del cual el gobierno Ecuatoriano fijó como moneda de curso legal del país.

5.- RESUMEN DE POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS.

La compañía prepara sus estados financieros en base a las siguientes políticas contables:

a) Efectivo y equivalentes de efectivo.

La información correspondiente incluye el efectivo y los depósitos en bancos que pueden ser utilizados en forma inmediata.

b) Activos financieros.

Se refiere a préstamos y cuentas por cobrar por deudas comerciales – clientes, debiendo señalarse que cuando se trata de préstamos otorgados a relacionadas, por convenio mutuo, estos no causan ningún interés, las deudas de clientes por políticas de la empresa son menores a los 30 días.

La provisión para cuentas de dudoso cobro a los clientes se establece si existe una evidencia objetiva de que la Compañía no podrá recuperar en parte o en todo los montos de las deudas de acuerdo con los términos originales de las ventas. Al 31 de diciembre del 2013, no se determinó por parte de la gerencia la necesidad de constituir una provisión para cuentas de dudoso cobro.

c) Pasivos Financieros.

Los pasivos financieros se reconocen inicialmente por su valor nominal más los costos de la transacción directamente atribuibles de ser el caso. Al 31 de diciembre del 2013 los pasivos financieros incluyen: acreedores comerciales, otras cuentas por pagar, sea a la Administración Tributaria, a empleados, instituciones financieras y Otras cuentas por pagar.

Los acreedores comerciales, cuentas por pagar y otras cuentas por pagar son por obligaciones por bienes o servicios adquiridos en el transcurso normal de los negocios; se presentan a su valor real nominal, el cual corresponde a su valor en libros tras determinar que no existen intereses implícitos en relación a los plazos de los valores a pagar.

d) Inventarios.

En el caso de la empresa no existe ningún registro por este concepto en razón de su actividad económica:

e) Servicios y Otros pagos anticipados.

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos en el año 2013 no se han realizado registros por estos conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo de adquisición más el ajuste por reavalúo por aplicación de las NIIF'S realizado en años anteriores. Este costo de las propiedades, planta y equipo se deprecia de acuerdo con el método de línea recta en función de lo señalado en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Las tasas anuales de depreciación son las siguientes:

Edificios e instalaciones	5 %
Maquinaria y Equipo	10 %
Vehículos	20 %
Muebles y enseres	10 %
Equipo de computación	33 %

g) Reconocimiento de ingresos.

Los ingresos se reconocen y miden en su valor neto, por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir teniendo en cuenta las condiciones de aceptación y pago definidas con los clientes.

h) Reconocimiento de costos y gastos.

Los costos y gastos se reconocen en la medida en que se devengan y se reciben los correspondientes comprobantes legales, independientemente de su pago y se registra en el período con el que se relaciona.

i) Participación a trabajadores en las utilidades del ejercicio.

Esta participación se calcula por aplicación del 15% sobre la utilidad contable y en este año no se calculan por existir pérdidas.

j) Impuesto a la renta.

La tasa de impuesto a la renta empleada para la determinación de este importe, es la vigente a la fecha de cierre del ejercicio impositivo, en el caso presente el 23% para el año 2012 y el 22% para el año 2013 que no se calcula por existir pérdidas.

NOTA 6.- 10101 EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El Activo disponible de la empresa corresponde a los valores debitados y acreditados en las cuentas de Caja y Bancos, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre a los siguientes:

10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2012	2013
11020100	Banco Pichincha cta. Cte. 33617381-04	253.14	202.36
11020200	Banco de Guayaquil cta. cte. 001971013-0	-138.06	816.30
11020300	Banco Produbanco cta. cte. No. 02-00518822-5	53.94	5,512.85
11020400	Banco Cofiec cta. cte. No. 100612-3		1,000.00
12030100	Inversiones Produbanco	49,700.00	
EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO		49,869.02	7,531.51

NOTA 7.- 10102 ACTIVOS FINANCIEROS

En este rubro se hallan comprendidas las Cuentas y Documentos por Cobrar a clientes y varios deudores, cuyo valor será recuperado en el corto plazo, los saldos al 31 de diciembre los siguientes.

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2012	2013
13040300	Cuentas por cobrar clientes arrendamiento local 3 - restaurante	2,496.00	20,160.00
13040600	Cuentas por cobrar clientes otros	4,150.70	4,150.70
13040700	Cuentas por cobrar compañías relacionadas	165,335.55	43,141.29
13040800	Cuentas por cobrar socios	12,048.43	172,596.83
ACTIVOS FINANCIEROS		184,030.68	240,048.82

NOTA 8.- 10104 SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Registran los valores pagados por anticipado para garantizar la entrega oportuna de bienes o servicios; los saldos contables son los siguientes:

10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2012	2013
13041200	Anticipos a proveedores	665,208.16	770,845.83
16090400	Intereses pagados por anticipado	18,270.84	20,472.95
SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS		683,479.00	791,318.78

NOTA 9.- 10105 ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

Son valores que tiene a su favor la empresa por diferentes conceptos, en su relación con el Servicio de Rentas Internas, los saldos registrados en sus cuentas contables al 31 de diciembre los siguientes.

10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2012	2013
13060101	IVA:Crédito tributario	1,067.60	
13060201	IVA:Compras Locales de Bienes gravados con tarifa 12%	48.00	508.61
13060401	IR: Crédito Fiscal		5,967.66
13060403	Anticipo Impuesto Retenido 2%		2.87
13060405	IR: Anticipo Impuesto Retenido 8%	11,690.16	16,661.56
13060406	IR: Anticipo Impuesto a la Renta	2,861.25	7,284.54
ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES		15,667.01	30,425.24

NOTA 10.- 10201. PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPOS.-

Los rubros que conforma el activo fijo de la empresa, corresponden a los Activos Fijos No depreciables y depreciables, la documentación que respalda el registro en estas cuentas, lo mantiene la compañía dentro de sus archivos, siendo los saldos al final del ejercicio los siguientes:

10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2012	2013
15080201	Equipos de oficina	495.00	495.00
15080301	Instalaciones (Edificios)	1,750,271.03	1,750,271.03
15080401	Muebles y enseres	9,207.20	9,207.20
	- Depreciación acumulada propiedades, planta y equipos	-161,361.13	-249,844.90
15080601	Terrenos	516,627.51	516,627.51
15080700	Obras en curso		6,790.00
PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO		2,115,239.61	2,033,545.84

NOTA 11.- 10205 ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La empresa mantiene en sus registros contables tanto en activo como en el pasivo lo referente a los Impuestos diferidos, aún no se conoce el pronunciamiento del Servicio de Rentas Internas en cuanto a su aplicación, al 31 de diciembre sus saldos se mantienen y son los siguientes:
y son los siguientes:

10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2012	2013
16090500	Activo por impuestos diferidos	39,910.36	39,910.36
ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS		39,910.36	39,910.36

NOTA 12.- 20103 CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

Estas cuentas conllevan el detalle de los proveedores locales y los valores por pagar por préstamos obtenidos de personas naturales, la documentación que respalda los registros contables, se mantiene en los archivos de la empresa, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre los siguientes:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2012	2013
21010000	Cuentas por pagar proveedores locales	141,120.00	143,197.36
21040000	Cuentas por pagar Acreedores por créditos mutuo	330,000.00	333,500.00
CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR		471,120.00	476,697.36

NOTA 13.- 20203 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Estas Cuentas conllevan el detalle de los préstamos concedidos por varias instituciones financieras a corto plazo, la documentación de respaldo se mantiene en los archivos de la empresa, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre a los siguientes:

20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2012	2013
21050000	Cuentas por pagar Instituciones financieras	10,628.28	1,997.75
22010000	Obligaciones por pagar (Porción corriente capital)	29,662.89	77,727.66
22020000	Obligaciones por pagar (Porción corriente intereses)	9,760.71	11,962.82
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		50,051.88	91,688.23

NOTA 14.- 20107 OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

Se agrupan las obligaciones de corto plazo que mantiene la empresa frente al Servicio de Rentas Internas por impuestos, cuyo pago debe realizarse en el corto plazo. Los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2012	2013
2010701	CON LA ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	466.96	3,364.58
27070401	IVA:Ventas Netas gravadas con tarifa 12%	378.96	2,954.91
27070402	IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%	48.00	292.90
27080104	Ret.Fte: 2% Servicios Otros	0.00	76.77
27080122	Ret.Fte: 10% Honorarios Personas Naturales	40.00	40.00
OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES		466.96	3,364.58

NOTA 15.- 20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

En esta cuenta se registran los valores por pagar a largo plazo, el resumen de estos saldos es el siguiente:

20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2012	2013
24010000	Cuentas por pagar Compañías relacionadas	0.00	8,354.34
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		0.00	8,354.34

NOTA 16.- 20113 OTROS PASIVOS CORRIENTES

El saldo de esta cuenta corresponde a la garantía dada por arrendatarios, al término de cada año, el saldo es el siguiente

20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2012	2013
23010000	Cuentas por pagar garantías arrendamientos	45,508.00	45,508.00
OTROS PASIVOS CORRIENTES		45,508.00	45,508.00

NOTA 17.- 20203 OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

Estas Cuentas conllevan el detalle de los préstamos concedidos por varias instituciones financieras a largo plazo, la documentación de respaldo se mantiene en los archivos de la empresa, correspondiendo sus saldos al 31 de Diciembre a los siguientes:

20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2012	2013
29100100	Obligaciones por pagar (Largo plazo capital)	70,337.11	70,337.11
29100300	Obligaciones por pagar (Largo plazo intereses)	8,510.13	8,510.13
OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS		78,847.24	78,847.24

NOTA 18.- 20204 CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

En estas cuentas se registran los valores por pagar a largo plazo a los socios por diferentes conceptos, esto es dividendos, préstamos e intereses, el resumen de estos saldos es el siguiente:

20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2012	2013
24020000	Cuentas por pagar socios	682,195.03	678,806.05
24030000	Dividendos por pagar socios	240,993.25	240,993.25
24040000	Intereses por pagar socios	185,510.79	185,510.79
CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS		1,108,699.07	1,105,310.09

NOTA 19.- 20209 PASIVO DIFERIDO

La empresa mantiene en sus registros contables tanto en activo como en el pasivo lo referente a los Impuestos diferidos, aún no se conoce el pronunciamiento del Servicio De Rentas Internas en cuanto a su aplicación, al 31 de diciembre, sus saldos se mantienen y son los siguientes:

20209	PASIVO DIFERIDO	2012	2013
29109900	Pasivo por impuestos diferidos	58,877.05	58,877.05
PASIVO DIFERIDO		58,877.05	58,877.05

NOTA 20.- 3 PATRIMONIO NETO

Las Cuentas que conforman el Patrimonio de “**INMOEUROPA CÍA. LTDA.**” cuyos saldos que se reflejan en sus Estados Financieros al 31 de diciembre corresponden a:

Capital Social.- Se encuentra constituido por las participaciones del señor Aníbal Carrera Arboleda un mil ochocientos dólares estadounidenses (\$ 1.800,00) y señora Zoila María Arboleda Osejos doscientos dólares estadounidenses (\$ 200,00).

Reserva Legal.- De acuerdo con la Ley de Compañías, se requiere que por lo menos el 5% de la utilidad de un ejercicio, sea contabilizado como Reserva Legal, hasta que ésta se sitúe en el 50% del capital social, la cual no es disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad. De la verificación de esta cuenta se establece que se encuentra con un valor superior a lo indicado anteriormente, por lo que se recomienda que en el siguiente ejercicio económico se realicen los correctivos legales y contables para que se cumpla con lo dispuesto en la Ley de Compañías

Resultados Acumulados.- Registra los saldos de las cuentas que se señalan en el cuadro siguiente..

Resultado del ejercicio.- En este rubro consta la pérdida del ejercicio.

Los siguientes son los conceptos y valores que conforman el Patrimonio de la empresa al 31 de Diciembre de 2012 y 2013:

3	PATRIMONIO NETO	2012	2013
301	CAPITAL	2,000.00	2,000.00
31010100	Capital social pagado	2,000.00	2,000.00
302	RESERVAS	12,718.06	12,718.06
32010100	Reserva legal 5%	12,718.06	12,718.06
306	RESULTADOS ACUMULADOS	1,329,796.68	1,259,907.42
32010300	Resultados acumulados adopción por primera vez NIIF'S	1,329,796.68	1,329,796.68
33010100	Resultados ejercicios anteriores		-69,889.26

307	RESULTADOS DEL EJERCICIO	-69,889.26	-491.82
	PATRIMONIO NETO	1,274,625.48	1,274,133.66

NOTA 21.- RESULTADOS DEL EJERCICIO.-

Los siguientes son los valores y conceptos que intervienen en el resultado final del período auditado.

41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	158,405.22	248,110.35
4101	Prestación de servicios (Arrendamiento)	158,369.22	247,966.77
4108	Otros ingresos	36.00	143.58
51	GASTOS OPERACIÓN	5,392.99	6,117.60
42	GANANCIA BRUTA	153,012.23	241,992.75
52	GASTOS	222,901.49	242,484.57
5202	Gastos de administración	131,431.31	226,491.13
5203	Gastos financieros	91,470.18	15,993.44
60	GANANCIA (PÉRDIDA) DEL EJERCICIO	-69,889.26	-491.82

NOTA 22.- PARTICIPACION DE LOS TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA.-

De conformidad con disposiciones legales, los trabajadores tienen derecho a participar en las utilidades anuales de la empresa en un 15% de la utilidad contable. En el año 2013 no se calcula este valor por existir pérdidas.

De acuerdo con disposiciones de la Ley de Régimen Tributario Interno, la tarifa de Impuesto, se calcula en un 23% sobre las utilidades gravables en el año 2012 y en un 22% sobre las utilidades gravables en el año 2013 que no se calcula por existir pérdidas.

La compañía prepara la respectiva Conciliación Tributaria para presentar la Declaración de Impuesto a la Renta

PÉRDIDA DEL EJERCICIO	-69,889.26	-491.82
(-) Participación a Trabajadores	0.00	0.00
(+) Gastos no Deducibles	246.31	1,909.37
UTILIDAD GRAVABLE		1,417.55
IMPUESTO CAUSADO		311.86
PÉRDIDA SUJETA A AMORTIZACIÓN EN PERÍODOS SIGUIENTES	-69,642.95	0.00

(-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior	5,722.50	-13,252.20
(=) Impuesto a la Renta causado mayor al anticipo determinado	0.00	0.00
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	5,722.50	11,690.16
(-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio	11,690.16	-16,664.43
(-) Crédito tributario de años anteriores	0.00	-5,967.66
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	5,967.66	10,941.93

NOTA 23.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

La compañía no mantiene ningún compromiso importante que implique cambios fundamentales en sus estructuras financieras.

NOTA 24- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre de 2013 y a la fecha del informe de los auditores externos no se produjeron cambios que afecten los rubros que conforman el Balance de Situación de la compañía.