OPINION DE LOS AUDITORES EXTERNOS

A los señores miembros y accionistas de:
"INMOEUROPA CIA. LTDA."

1. Se ha procedido a auditar el Balance General que se acompaña de la compañía **"INMOEUROPA CIA. LTDA."** por el período cortado al 31 de Diciembre de 2016 y el correspondiente Estado de Resultados, Cambios en el Patrimonio 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 auditoría 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 auditoría 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 auditoría 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.

4. Consideramos que la evidencia de auditoría 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 CIA. LTDA."** por el período fiscal cortado al 31 de Diciembre de 2016, 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 CIA. 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 CIA. LTDA."**Aplica el registro, preparación y presentación de Estados Financieros a partir del 01 de Enero de 2011.

"INMOEUROPA CIA. LTDA." cumplió con la aplicación de la Ley Orgánica de Solidaridad y de corresponsabilidad ciudadana para la reconstrucción y reactivación de las zonas afectadas por el terremoto del 16 de abril del 2016 registro oficial N° 759, realizando el respectivo cálculo.

_____

Dr. Carlos Oleas Escalante **01 de junio 2017**
"AUDITORIA Y GESTIÓN LEGAL
CATELEG CÍA. LTDA.
REGISTRO SC. RNAE No 782

"INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	CUENTAS	NOTAS	2015	2016
10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	6	4.741,10	3.515,10
10102	ACTIVOS FINANCIEROS	7	776.486,04	947.490,15
10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	8	877.307,34	877.307,34
10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	9	48.130,10	55.637,18
101	**ACTIVO CORRIENTE**		**1.706.664,58**	**1.883.949,77**
10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	10	1.856.578,30	1.767.852,11
10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	11	39.910,36	39.910,36
102	**ACTIVO NO CORRIENTE**		**1.896.488,66**	**1.807.762,47**
1	**ACTIVO**		**3.603.153,24**	**3.691.712,24**

Ver notas a los Estados Financieros

Gerente **Contador**

"INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE SITUACION FINANCIERA
6AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	CUENTAS	NOTAS	2015	2016
20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	12	517.744,46	556.034,43
20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	13	36.866,41	4.308,15
20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	14	493.671,24	585.884,16
20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	15	129.054,54	154.991,98
20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	16	2.808,41	1.758,49
201	**PASIVOS CORRIENTES**		**1.180.145,06**	**1.302.977,21**
20203	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	17	185.510,79	185.510,79
20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	18	923.608,45	891.048,45
20209	PASIVO DIFERIDO	19	62.877,05	62.877,05
202	PASIVO NO CORRIENTE		**1.171.996,29**	**1.139.436,29**
2	**PASIVO**		**2.352.141,35**	**2.442.413,50**
	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	1.329.796,68
307	RESULTADOS DEL EJERCICIO		-93.502,85	-95.216,00
3	**PATRIMONIO NETO**		**1.251.011,89**	**1.249.298,74**
	TOTAL PASIVO MAS PATRIMONIO		**3.603.153,24**	**3.691.712,24**

Ver notas a los Estados Financieros

Gerente **Contador**

"INMOEUROPA CIA. LTDA.
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

		2015	2016
41	INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS	139.769,12	138.263,59
51	COSTOS	23.937,46	108.621,24
42	GANANCIA BRUTA	115.831,66	29.642,35
52	GASTOS	124.557,64	30.911,14
42	OTROS INGRESOS	255,64	-444,36
60	GANANCIA (PERDIDA) DEL EJERCICIO	**-8.470,34**	**-1.713,15**

Ver notas a los Estados Financieros

Gerente **Contador**

"INMOEUROPA CIA. LTDA"
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR EL PERIODO TERMINADO EL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(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	
GANANCIA (PÉRDIDA) ANTES DE 15% A TRABAJADORES E IMPUESTO A LA RENTA	**-1.713,15**
Depreciación de Mobiliario y Equipo	88.726,19
15% participación trabajadores	0,00
Gasto por Impuesto a la renta	0,00
Provisiones	5.550,00
Suma ajustes por partidas distintas al efectivo	**94.276,19**
CAMBIOS EN ACTIVOS Y PASIVOS DE OPERACION	**0,00**
Cuentas por Cobrar clientes	4.000,00
Otras Cuentas por Cobrar	-173.484,11
Anticipos Proveedores	-3.070,00
Inventarios	0,00
Otros activos	-7.507,08
Cuentas por Pagar comerciales	1.449,50
Otras cuentas por pagar	36.840,47
Anticipos Clientes	92.212,92
Otros Pasivos	-5.049,92
EFECTIVO NETO PROVENIENTE DE ACTIVIDADES DE OPERACION	**37.954,82**
Flujo de Efectivo por Actividades de Inversión.	
Adiciones en Propiedad Planta y Equipo (Neto)	0,00
Compras Activos Intangible	0,00
Obras en Proceso	0,00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	
EFECTIVO NETO UTILIZADO EN ACTIVIDADES DE INVERSION	**0,00**
FLUJO DE EFECTIVO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	
Financiamiento préstamos a largo plazo	
Pago de préstamos	-32.560,00
Otras entradas y Salidas de Efectivo	-6.620,82
EFECTIVO NETO PROVISTO POR ACTIVIDADES DE FINANCIAMIENTO	**-39.180,82**
Disminución Neta de Efectivo	-1.226,00
Efectivo al Inicio del Ejercicio.	4.741,10
EFECTIVO AL FINAL DEL EJERCICIO	**3.515,10**

Gerente **Contador**

"INMOEUROPA CIA. LTDA."
ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL
DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016
(Expresado en dólares)

	CAPITAL SOCIAL PAGADO	RESERVA LEGAL	RESERVA FACULTATIVA	RESULTADOS ACUMULADOS NIFF PRIMERA VEZ	PERDIDA ACUMULADA EJERCICIOS ANTERIORES	RESULTADO DEL EJERCICIO	TOTAL
Saldo al 01 de Enero de 2016	2.000,00	1.000,00	11.718,06	1.329.796,68	-85.032,51	-8.470,34	1.251.011,89
Reclasificación de Cuentas					-8.470,34	8.470,34	0,00
Utilidad (Pérdida)neta del ejercicio 2016						-1.713,15	-1.713,15
							0,00
Saldo al 31 de Diciembre del 2016	2.000,00	1.000,00	11.718,06	1.329.796,68	-93.502,85	-1.713,15	1.249.298,74

Ver notas a los Estados Financieros

Gerente

Contador

"INMOEUROPA CIA. LTDA."
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2016

(Expresado en dólares)

1. CONSTITUCION DE LA COMPAÑIA

"INMOEUROPA CIA. LTDA." es una compañía constituida en la ciudad de Quito, República del Ecuador, mediante escritura pública del 30 de abril del 2007, otorgada ante el Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito Dr. Rodrigo Salgado Valdés, con un capital social de cuatro mil participaciones de un dólar de los Estados Unidos de América ($1,00) cada una el cual corresponde a la siguiente distribución:

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 5 de septiembre del 2007 se suscribe ante Notario Vigésimo Noveno del Cantón Quito Dr. Rodrigo Salgado Valdez, 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 cuadro de accionistas es el siguiente:

ACCIONISTAS	CAPITAL SOCIAL	PARTICIPACIONES	%
Ing. Aníbal Carrera Arboleda	3,600.00	3,600.00	90
Ing. Ian Narváez Troncoso	400.00	400.00	10
SUMAN	**4,000.00**	400.00	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. Ion Eddy Narváez Troncoso quien poseía 200 participaciones, a favor de la Sra. Zoila María Oliva Arboleda Osejo, 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 SOCIAL	PARTICIPACIONES	%
Ing. Aníbal Carrera Arboleda	3,600.00	3600	90
Sra. Zoila María Olivia Arboleda Osejos	400.00	400	10
SUMAN	**4,000.00**	4000	100

2. OBJETO DE LA COMPAÑÍA.-

"INMOEUROPA CIA. LTDA." tiene como 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, 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 ECONOMIA 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 2016, 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.

El sistema contable que mantiene la empresa, se rige por las normas y mandatos que establece la Federación Nacional de Contadores Públicos del Ecuador así como lo establecido en los artículos veinte y veinte y uno de la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno.

Tanto los ingresos, los Costos de Producción y Ventas y los Gastos de Administración, Ventas, Funcionamiento y Financieros han sido preparados en base a la emisión de facturas, Notas de Débito y Crédito, Comprobantes de Pago y demás documentación que se requiere para establecer los resultados finales.

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, inversiones 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 2016, 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 2016 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 existen ningún registro por dicho concepto debido a su actividad económica.

e) Servicios y Otros pagos anticipados.

Corresponde a pagos que se realizan por adelantado por diferentes conceptos.

f) Propiedades, planta y equipo.

Fueron contabilizados al costo histórico de adquisición. 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. La compañía en aplicación de las Norma 16 de las NIFF y por aprobación de la Junta General de accionistas, mantiene igual sistema de contabilización al costo histórico y depreciación.

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: los ingresos de la empresa provienen fundamentalmente de las ventas locales de los artículos que produce la empresa en sus instalaciones.

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.

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 22% para el año 2013 y el 22% para el año 2016.

ACTIVO

NOTA 6.- EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Dentro de esta Cuenta, la empresa a debitado y acreditado valores de acuerdo con la disponibilidad y requerimientos del movimiento de Caja y Bancos, cuyos saldos finales y conceptos corresponden a:

10101	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	2015	2016
	BANCO PICHINCHA CTA. CTE. No. 33617381-04	0,00	0,00
	BANCO DE GUAYAQUIL CTA. CTE. No. 001971013-0	0,00	3.490,10
	BANCO PRODUBANCO CTA. CTE. No. 02-00518822-5	4.716,10	0,00
	BANCO COFIEC CTA. CTE. No. 100612-3	0,00	25,00
	INVERSIONES PRODUBANCO	25,00	0,00
		0,00	
	EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO	**4.716,10**	**3.515,10**

NOTA 7.- ACTIVOS FINANCIEROS

Este rubro de activos de la empresa lo conforman cuentas por Cobrar Clientes no Relacionados, otras Cuentas por Cobrar Relacionadas, correspondiendo sus saldos y conceptos al 31 de Diciembre los siguientes:

10102	ACTIVOS FINANCIEROS	2015	2016
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES ARRENDAMIENTO LOCAL 3 - RESTAURANTE	0,00	0,00
	(-) PROVISION PARA CUENTAS POR COBRAR (LEGAL)	52.210,00	46.660,00
	CUENTAS POR COBRAR CLIENTES OTROS	4.150,70	4.150,70
	CUENTAS POR COBRAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	540.427,38	703.378,12
	CUENTAS POR COBRAR SOCIOS	179.697,96	190.231,33
	CUENTAS POR COBRAR VALORES EN GARANTÍA	0,00	0,00
	ACTIVOS FINANCIEROS	**776.486,04**	**944.420,15**

NOTA 8.- SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS

Valores cancelados por la empresa de manera anticipada para asegurar el cumplimiento y entrega a tiempo de sus bienes y servicios; los saldos a diciembre son los siguientes:

10104	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	2015	2016
	ANTICIPOS A PROVEEDORES	851.552,33	854.622,33
	INTERESES PAGADOS POR ANTICIPADO	0,00	0,00
	INTICIPOS A ORGANISMO DE CONTROL (IMPUESTOS)	25.755,01	25.755,01
	SERVICIOS Y OTROS PAGOS ANTICIPADOS	**877.307,34**	**880.377,34**

NOTA 9.- ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES

En este grupo se encuentran registrados valores que la empresa tiene a su favor por diferentes conceptos ante el Servicio de Rentas Internas, debidamente sustentados en sus registros contables, los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

10105	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	2015	2016
	IVA:Compras Locales de Bienes gravados con tárifa 12%	0,00	0,00
	IVA:Compras Locales de Servicios gravados con tárifa 12%	336,00	392,00
	IR: Crédito Fiscal	5.967,66	5.967,66
	IR: Anticipo Impuesto Retendo 2%	577,89	592,89
	IR: Anticipo Impuesto Retendo 8%	33.964,01	41.400,09
	IR: Anticipo Impuesto a la Renta	7.284,54	7.284,54
	ACTIVOS POR IMPUESTOS CORRIENTES	**48.130,10**	**55.637,18**

NOTA 10.- PROPIEDAD, PLANTA Y EQUIPO

Se consideran en este grupo los Activos Fijos depreciables y no depreciables, los cuales se mantienen contabilizados a su Costo de adquisición; siguiendo lo dispuesto en el párrafo 61 de la Norma Internacional de Contabilidad NIC 16 se ha calculado la depreciación, de conformidad con lo dispuesto en la Ley Orgánica de Régimen Tributario Interno, el desglose y documentación lo mantiene la compañía dentro de sus archivos, siendo los siguientes los saldos al 31 de diciembre:

10201	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	2015	2016
	Equipo de oficina	495,00	495,00
	Instalaciones (Edificios)	1.750.271,03	1.750.271,03
	Muebles y Enseres	9.207,20	9.207,20
	- Depreciación acumulada propiedades, planta y equipo	-426.812,44	-515.538,63
	Terrenos	516.627,51	516.627,51
	Obras en curso	6.790,00	6.790,00
	PROPIEDADES, PLANTA Y EQUIPO	**1.856.578,30**	**1.767.852,11**

NOTA 11.- ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS

La empresa mantiene en sus registros contables tanto en activo como en el pasivo lo referente a Impuestos diferidos, al 31 de diciembre sus saldos son los siguientes:

10205	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	2015	2016
	ACTIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	39.910,36	39.910,36
	ACTIVOS POR IMPUESTOS DIFERIDOS	**39.910,36**	**39.910,36**

PASIVO

NOTA 12.- CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR

En esta cuenta se encuentran registrados saldos pendientes de pago a proveedores locales préstamos obtenidos de personas naturales, la documentación que soporta estos rubros se encuentran en los archivos de la empresa, al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

20103	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	2015	2016
	CUENTAS POR PAGAR PROVEEDORES LOCALES	166.670,00	168.119,50
	CUENTAS POR COBRAR ORGANISMOS DE CONTROL	0,00	0,00
	CUENTAS POR PAGAR ACREEDORES POR CREDITOS A MUTUO	351.074,46	387.914,93
	CUENTAS Y DOCUMENTOS POR PAGAR	**517.744,46**	**556.034,43**

NOTA 13.- OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS

En este grupo de cuenta se encuentran registrados los préstamos otorgados por varias instituciones financieras en el corto plazo, la documentación que respaldo dichos valores se mantienen en los archivos de la empresa, al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

20104	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	2015	2016
	CUENTAS POR PAGAR ACREEDORES INSTITUCIONES FINANCIERAS	0,00	0,00
	CUENTAS POR PAGAR SOBREGIROS OCASIONALES (PRODUBANCO)	36.866,41	4.308,15
	OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE CAPITAL)	0,00	0,00
	OBLIGACIONES POR PAGAR (PORCION CORRIENTE INTERESES)	0,00	0,00
	OBLIGACIONES CON INSTITUCIONES FINANCIERAS	**36.866,41**	**4.308,15**

NOTA 14.- OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES

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

20107	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	2015	2016
	IVA:Ventas Netas gravadas con tarifa 12%	2.192,41	1.086,49
	IVA Causado por la Prestación de Servicios 70%	0,00	0,00
	IVA Causado por la Prestación de Servicios Profesionales 100%	336,00	392,00
	Ret.Fte: 1% Bienes No producidos por la Sociedad	0,00	0,00
	Ret.Fte: 2% Servicios Otros	0,00	0,00
	Ret.Fte: 10% Honorarios Personas Naturales	280,00	280,00
	OTRAS OBLIGACIONES CORRIENTES	**2.808,41**	**1.758,49**

NOTA 15.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

En este rubro se encuentran registrados deudas adquiridas a corto plazo, el saldo al 31 de diciembre es el siguiente:

20108	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2015	2016
	CUENTAS POR PAGAR COMPAÑIAS RELACIONADAS	129.054,54	154.991,98
	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	**129.054,54**	**154.991,98**

NOTA 16.- OTROS PASIVOS CORRIENTES

Se encuentran registrados valores que corresponden a garantías entregadas por arrendatarios, al término de cada año, y anticipos recibidos de los clientes por arriendos, los el saldo es el siguiente:

20113	OTROS PASIVOS CORRIENTES	2015	2016
	CUENTAS POR PAGAR GARANTIAS ARRENDAMIENTOS	50.721,24	50.721,24
	CUENTAS POR PAGAR ANTICIPO CLIENTES	442.950,00	535.162,92
	OTROS PASIVOS CORRIENTES	**493.671,24**	**585.884,16**

NOTA 17.- CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS

En estas cuentas se registran los valores por pagar a largo plazo a los socios por dividendos, préstamos e intereses, los saldos al 31 de diciembre son los siguientes:

20204	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	2015	2016
	CUENTAS POR PAGAR SOCIOS	682.615,20	650.055,20
	DIVIDENDOS POR PAGAR SOCIOS	240.993,25	240.993,25
	INTERESES POR PAGAR SOCIOS	185.510,79	185.510,79
	CUENTAS POR PAGAR DIVERSAS RELACIONADAS	**1.109.119,24**	**1.076.559,24**

NOTA 19.- PASIVO DIFERIDO

La empresa mantiene en sus registros contables tanto en activo como pasivo lo referente a Impuestos Diferidos por aplicación de la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), al 31 de diciembre los saldos son los siguientes:

20209	PASIVO DIFERIDO	2015	2016
	PASIVO POR IMPUESTOS DIFERIDOS	62.877,05	58.877,05
	PAGOS ANTICIPADOS DE CLIENTES (EQ. COCINA)	0,00	4.000,00
	PASIVO DIFERIDO	**62.877,05**	**62.877,05**

NOTA 20.- PATRIMONIO NETO

Las cuentas que conforman el Patrimonio del **"INMOEUROPA CIA. LTDA.** Cuyos saldos 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 por 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 del ejercicio, sea contabilizada como Reserva Legal, hasta que esta se

sitúe por lo menos en el 50% del capital social, lo cual no está disponible para la cancelación de dividendos en efectivo, pero puede ser capitalizada en su totalidad.

UTILIDADES NO DISTRIBUIDAD EJERCICIOS ANTERIORES.- Son valores que se acumulan de ejercicios anteriores y que no han sido distribuidos entre los accionistas.

RESULTADOS ACUMULADOS POR ADOPCIÓN NIIF´S.- Se origina en la aplicación y adopción de la NIIF´S por primera vez en años anteriores.

RESULTADO DEL EJERCICIO.- Se registra la pérdida del ejercicio auditado.

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

3	**PATRIMONIO NETO**	**2015**	**2016**
301	**CAPITAL**	**2.000,00**	**2.000,00**
31010100	CAPITAL PAGADO	2.000,00	2.000,00
302	**RESERVAS**	**12.718,06**	**12.718,06**
32010100	RESERVA LEGAL 5%	1.000,00	1.000,00
32010200	RESERVA FACULTATIVA	11.718,06	11.718,06
306	**RESULTADOS ACUMULADOS**	**1.244.764,17**	**1.236.293,83**
32010300	RESULTADOS ACUMULADOS ADOPCIÓN POR PRIMERA VEZ NIIFs	1.329.796,68	1.329.796,68
33010100	RESULTADOS EJERCICIOS ANTERIORES	-85.032,51	-93.502,85
307	**RESULTADOS DEL EJERCICIO**	**-8.470,34**	**-1.713,15**

PATRIMONIO NETO	**1.251.011,89**	**1.249.298,74**

NOTA 21.- RESULTADOS DEL EJERCICIO

Los siguientes son los valores que conformaron el resultado final del ejercicio económico en el período auditado:

41	**INGRESOS DE ACTIVIDADES ORDINARIAS**	**140.024,76**	**138.263,71**
4101	Prestación de servicios (Arrendamiento)	139.769,12	138.263,59
4108	Otros Ingresos	255,64	0,12
51	**GASTOS OPERACIÓN**	23.937,46	108.621,24
42	**GANANCIA BRUTA**	**116.087,30**	**29.642,47**
52	**GASTOS**	**124.557,64**	**31.355,62**
5202	Gastos de Administración	110.948,45	28.827,29
5203	Gastos financieros	6.678,09	2.083,85
60	**GANANCIA O PERDIDA DEL EJERCICIO**	**-8.470,34**	**-1.713,15**

NOTA 27.- PARTICIPACIÓN DE TRABAJADORE E IMPUESTO A LA RENTA

La empresa obtuvo pérdida en el año auditado, y mantiene un anticipo de impuesto a la renta pendiente de pago año 2014 el cual se transforma en su impuesto mínimo para el año 2016 de acuerdo al siguiente detalle:

PERDIDA DEL EJERCICIO	-1.713,15
(-) Participación a Trabajadores	
(+) Gastos no Deducibles	532,99
UTILIDAD GRAVABLE	-1.180,16
IMPUESTO CAUSADO	0
PERDIDA SUJETA A AMORTIZACIONES EN PERIODOS SIGUIENTES	-1.180,16
(-) Anticipo determinado a ejercicio fiscal anterior	13.770,07
(=) Impuesto a la Renta Causado mayor al anticipo determinado	
(+) Saldo del anticipo pendiente de pago	13.770,07
(-) Retenciones en la Fuente que le realizaron en el ejercicio	
(-) Crédito tributario de años anteriores	24.457,56
SALDO A FAVOR DEL CONTRIBUYENTE	-10.687,49

NOTA 28.- COMPROMISOS ADQUIRIDOS.

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

NOTA 29.- EVENTOS SUBSECUENTES.

Al 31 de Diciembre de 2016 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.

Gerente **Contador**